



राजपत्र, हिमाचल प्रदेश

हिमाचल प्रदेश राज्य शासन द्वारा प्रकाशित

शनिवार, 30 जुलाई, 2016/08 श्रावण, 1938

हिमाचल प्रदेश सरकार

नगर एवं ग्राम योजना विभाग

अधिसूचना

शिमला-2, 28 जुलाई, 2016

संख्या:टीसीपी-ए(3)-1/2014-11.—हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) नियम, 2015 के प्रारूप को, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 87 की उपधारा (1) की अपेक्षानुसार, तद्वारा सम्भाव्य प्रभावित होने वाले व्यक्तियों से आक्षेप (पों) और सुझाव (वों) को आमंत्रित करने के लिए, इस विभाग की समसंख्यांक अधिसूचना तारीख 20-10-2015 द्वारा राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में प्रकाशित किया गया था;

और इस निमित्त राज्य सरकार को नियत अवधि के भीतर आक्षेप और सुझाव प्राप्त हुए और उनपर विचार किया गया;

अतः हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 87 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में तारीख 01-12-2014 को प्रकाशित इस विभाग की अधिसूचना संख्या: टी0सी0पी0-ए(3)-1/2014-1 तारीख 1-12-2014 द्वारा अधिसूचित हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 का और संशोधन करने के लिए निम्नलिखित नियम बनाते हैं, अर्थातः—

1. संक्षिप्त नाम.—इन नियमों को संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश नगर एवं ग्राम योजना (संशोधन) नियम, 2016 है।

2. नियम 2 का संशोधन.—हिमाचल प्रदेश नगर एवं ग्राम योजना नियम, 2014 (जिन्हें इसमें इसके पश्चात् 'उक्त नियम' कहा गया है) के नियम 2 के खण्ड (छ) के स्थान पर निम्नलिखित खण्ड रखा जाएगा, अर्थात्:—

“(छ) ‘क्षेत्रीय कार्यालय’ (फील्ड आफिस) से नगर एवं ग्राम योजना विभाग का मण्डलीय, उप-मण्डलीय या नगर याचना कार्यालय अभिप्रेत है;”।

3. नियम 14 का संशोधन.—उक्त नियमों के प्राधिकृत अंग्रेजी पाठ में रूल 14 के हैडिंग में “of of” शब्दों के स्थान पर ‘of’ रखा जाएगा।

4. नियम 16 का प्रतिस्थापन.—उक्त नियमों के नियम 16 के स्थान पर निम्नलिखित नियम रखा जाएगा, अर्थातः—

“16 विकास की अनुज्ञा के लिए आवेदन का प्ररूप—(1) अधिनियम की धारा 15—क की उपधारा (2) या धारा 16 के खण्ड (क) या धारा 30 की उपधारा (1) या धारा 30—क (धारा 30—क के अधीन यथा विनिर्दिष्ट सीमा से अधिक) या धारा 78 त के अधीन किसी भूमि के विकास को कार्यान्वित करने के लिए आशयित कोई व्यक्ति, आवेदन के प्ररूप के साथ सलग्न विनिर्देश और क्षेत्र की अनुसूची के साथ प्ररूप—11 में भूमि के उप-खण्ड (सब डिविजन) हेतु और प्ररूप—12 में भवन के सन्निर्माण हेतु ऐसे विकास के लिए या तो व्यक्तिगत रूप से या ऑनलाईन आवेदन कर सकेगा।

(2) अधिनियम की धारा 15—क की उपधारा (2) या धारा 16 के खण्ड (क) या धारा 30 की उपधारा (1) या धारा 30—क (धारा 30—क के अधीन यथा विनिर्दिष्ट सीमा से अधिक) की धारा के अधीन प्रस्तुत किया गया प्रत्येक आवेदन नीचे विनिर्दिष्ट फीस सहित किया जाएगा:—

क. भूमि के विकास/उप-विभाजन (सब-डिविजन) हेतु :—

क्रम संख्या	संघटक	नगरपालिका क्षेत्र की सीमाओं में प्लॉट क्षेत्र के लिए प्रति वर्गमीटर रुपये	नगरपालिका क्षेत्र की सीमा से बाहर प्लॉट क्षेत्र के लिए प्रति वर्गमीटर रुपये
1.	भूमि का विकास/उप-विभाजन (सब-डिविजन)	2.50	1.00

ख भवन संक्रिया हेतु :

1. आवासी उपयोग :

क्रम संख्या	प्लॉट क्षेत्र	फर्श क्षेत्र के प्रति वर्गमीटर के लिए रूपयों में दरें	
		नगरपालिका सीमाएं	नगरपालिका क्षेत्र की सीमा से बाहर
1.	120 वर्गमीटर तक	3.00	1.50
2.	120 वर्गमीटर से ऊपर 150 वर्गमीटर तक	6.00	2.50
3.	150 वर्गमीटर से ऊपर 250 वर्गमीटर तक	10.50	5.00
4.	250 वर्गमीटर से अधिक	16.00	8.00

2. वाणिज्यिक उपयोग :

क्रम संख्या	फर्श क्षेत्र (गलियारे सहित)	फर्श क्षेत्र के प्रति वर्गमीटर के लिए रूपयों में दरें	
		नगरपालिका क्षेत्र	नगरपालिका क्षेत्र की सीमा से बाहर का क्षेत्र
1.	10 वर्गमीटर तक	12.00	8.00
2.	10 वर्गमीटर से ऊपर 20 वर्गमीटर तक	16.00	12.00
3.	20 वर्गमीटर से ऊपर 40 वर्गमीटर तक	24.00	16.00
4.	40 वर्गमीटर से ऊपर 80 वर्गमीटर तक	31.50	24.00
5.	80 वर्गमीटर से अधिक	47.00	31.50

3. सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक उपयोग :

क्रम संख्या	फर्श क्षेत्र	फर्श क्षेत्र के प्रति वर्गमीटर के लिए रूपयों में दरें	
		नगरपालिका क्षेत्र	नगरपालिका क्षेत्र की सीमा से बाहर
1.	200 वर्गमीटर तक	5.25	4.00
2.	200 वर्गमीटर से ऊपर 400 वर्गमीटर तक	8.00	5.25
3.	400 वर्गमीटर से ऊपर 750 वर्गमीटर तक	10.50	8.00
4.	750 वर्गमीटर से अधिक	13.00	10.50

4. औद्योगिक उपयोग:

उच्च क्षमता वाला क्षेत्र (जोन)	मध्यम क्षमता वाला क्षेत्र (जोन)	निम्न क्षमता वाला क्षेत्र (जोन)
सिरमौर और सोलन जिला	ऊना और कांगड़ा जिला	बिलासपुर, मण्डी, हमीरपुर, चम्बा, शिमला, कुल्लू, किन्नौर और लाहौल एवं स्पिति जिले

प्लॉट क्षेत्र के प्रति वर्गमीटर के लिए रूपयों में दरें	प्लॉट क्षेत्र के प्रति वर्गमीटर के लिए रूपयों में दरें	प्लॉट क्षेत्र के प्रति वर्गमीटर के लिए रूपयों में दरें
10.50	8.00	5.00

ग. विद्यमान भवन उपयोग में परिवर्तन हेतु :

क्रम संख्या	निम्न में परिवर्तित भवन उपयोग	फर्श क्षेत्र	फर्श क्षेत्र के प्रति वर्गमीटर के लिए रूपयों में दरें		
			नगरपालिका क्षेत्र	नगरपालिका क्षेत्र की सीमा से बाहर का क्षेत्र	
1.	आवासीय	40 वर्गमीटर तक	10.50	5.0	
		40 वर्गमीटर से ऊपर 80 वर्गमीटर तक	13.00	6.0	
		80 वर्गमीटर से अधिक	21.00	10.50	
2.	वणिज्यिक	40 वर्गमीटर तक	79.00	59.00	
		40 वर्गमीटर से ऊपर 80 वर्गमीटर तक	118.00	79.00	
		80 वर्गमीटर से अधिक	157.50	118.00	
3.	सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक	100 वर्गमीटर तक	21.00	16.00	
		100 वर्गमीटर से ऊपर 200 वर्गमीटर तक	26.00	21.00	
		200 वर्गमीटर से ऊपर 400 वर्गमीटर तक	31.50	26.00	
		400 वर्गमीटर से ऊपर 800 वर्गमीटर तक	39.00	31.50	
		800 वर्गमीटर से अधिक	52.50	39.00	
4.	औद्योगिक	फर्श क्षेत्र	उच्च क्षमता वाला क्षेत्र (जोन)	मध्यम क्षमता वाला क्षेत्र (जोन)	निम्न क्षमता वाला क्षेत्र (जोन)
		100 वर्गमीटर तक	26.00	21.00	16.00
		100 वर्गमीटर से ऊपर 200 वर्गमीटर तक	39.00	26.00	21.00
		200 वर्गमीटर से ऊपर 500 वर्गमीटर तक	52.50	39.00	26.00

टिप्पण: भवन उपयोग के परिवर्तन के लिए प्रस्तावित भवन के आस-पास खुले स्थानों के लिए फीस सर्वाधिक भवन उपयोग की दरों पर संदत की जाएगी। भवन उपयोग का परिवर्तन केवल वशिष्ट उपयोग के लिए विहित विनियमों के परिपूर्ण करने के अध्याधीन अनुज्ञात किया जा सकेगा।

घ. स्थल के वास्तविक उपयोग से या अभिलेख में यथा विनिर्दिष्ट के अनुसार भूमि उपयोग में परिवर्तन के लिए अर्थात् विद्यमान या अवरुद्ध या अंगीकृत भूमि उपयोग से भूमि उपयोग में परिवर्तन के लिए:-

क्रम संख्या	निम्न में परिवर्तित भूमि उपयोग	प्लॉट क्षेत्र	प्लॉट क्षेत्र के प्रति वर्गमीटर के लिए रूपयों में दरें		
			नगरपालिका क्षेत्र	नगरपालिका क्षेत्र की सीमा से बाहर का क्षेत्र	
1.	आवासीय	150 वर्गमीटर से 250 वर्गमीटर तक	5.00	2.50	
		250 वर्गमीटर से अधिक	8.00	5.00	
2.	वाणिज्यिक	200 वर्गमीटर तक	79.00	59.00	
		200 वर्गमीटर से अधिक	157.50	118.00	
3.	सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक	1000 वर्गमीटर तक	16.00	10.50	
		1000 वर्गमीटर से अधिक	26.00	18.00	
4.	औद्योगिक	प्लॉट क्षेत्र	उच्च क्षमता वाला क्षेत्र (जोन)	मध्यम क्षमता वाला क्षेत्र (जोन)	निम्न क्षमता वाला क्षेत्र (जोन)
		1000 वर्गमीटर तक	10.50	7.90	5.25
		1000 वर्गमीटर से ऊपर 5000 वर्गमीटर तक	15.75	13.15	10.50
		5000 वर्गमीटर से अधिक	21.00	15.75	13.15

टिप्पण: (i) किसी भी उपयोग के लिए भूमि उपयोग के परिवर्तन की फीस, वास्तविक निवासियों अर्थात् योजना क्षेत्र या विशेष क्षेत्र के मूल निवासियों जो अधिनियम के लागू होने के समय पर सम्पत्ति का स्वामित्व रखते थे और उनके नैसर्गिक वारिस को प्लॉट क्षेत्र के 500 वर्गमीटर तक लागू नहीं होगी। यह सुविधा परिवार द्वारा केवल एक बार ही प्राप्त की जा सकेगी।

(ii) गरीबी रेखा से नीचे (बी0पी0एल0) के परिवारों, समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और समय-समय पर सरकार द्वारा अधिसूचित सामाजिक आवास स्कीमों के 100 वर्गमीटर तक के प्लॉट क्षेत्र के आवेदकों से कोई फीस प्रभारित नहीं की जा सकेगी। यह प्रसुविधा किसी परिवार द्वारा केवल एक बार ही प्राप्त की जा सकेगी। तथापि यदि प्लॉट क्षेत्र 100 वर्गमीटर से अधिक का है तो अतिरिक्त क्षेत्र पर फीस प्रभारित की जाएगी।

ड. अंतरिम विकास योजना या विकास योजना में यथा विनिर्दिष्ट भूमि उपयोग से अन्य भूमि उपयोग में भूमि उपयोग परिवर्तन हेतु :

क्रम संख्या	निम्न परिवर्तित भूमि उपयोग	प्लॉट क्षेत्र	प्लॉट क्षेत्र के प्रति वर्गमीटर के लिए रूपयों में दरें	
			नगरपालिका क्षेत्र	नगरपालिका क्षेत्र की सीमा से बाहर का क्षेत्र
1.	आवासीय	150 वर्गमीटर से 250 वर्गमीटर तक	10.00	5.00
		250 वर्गमीटर से अधिक	16.00	10.00
2.	वाणिज्यिक	200 वर्गमीटर तक	158.00	118.00
		200 वर्गमीटर से अधिक	315.00	236.00
3.	सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक	1000 वर्गमीटर तक	32.00	21.00
		1000 वर्गमीटर से अधिक	52.00	36.00

4.	औद्योगिक	प्लॉट क्षेत्र	उच्च क्षमता वाला क्षेत्र (जोन)	मध्यम क्षमता वाला क्षेत्र (जोन)	निम्न क्षमता वाला क्षेत्र (जोन)
		1000 वर्गमीटर तक	21.00	16.00	10.50
		1001 वर्गमीटर से 5000 वर्गमीटर तक	31.50	26.00	21.00
		5000 वर्गमीटर से अधिक	42.00	31.50	26.00

च. अनुज्ञा की पुनर्विधिमाम्यता के लिए:

पुनर्विधिमाम्यता फीस उपनियम (2) के खण्ड (ख) के अधीन यथाविनिर्दिष्ट फीस का दस प्रतिशत होगी। कोई सन्निर्माण न किए जाने की दशा में पुनर्विधिमाम्यता फीस पूरे (सम्पूर्ण) भवन के लिए प्रभारित की जाएगी। तथापि, भूमि सन्निर्माण भागतः किया गया है तो पुनर्विधिमाम्यता फीस केवल भवन के शेष बचे उस भाग या क्षेत्र के लिए प्रभारित की जाएगी जो कि अभी विनिर्मित किया जाना है और न कि भवन के पहले से विनिर्मित भाग या क्षेत्र के लिए।

टिप्पण: (i) खण्ड (क) से (च) के अधीन प्रभार्य फीस में इन नियमों के प्रारम्भ होने की तारीख से पांच वर्ष के खण्ड (ब्लॉक) के पश्चात् दस प्रतिशत की वृद्धि की जाएगी। इन्हें रूपये के निकटतम तक पूर्णांकित किया जाएगा।

(ii) उपरोक्त यथाविनिर्दिष्ट फीस विशिष्ट स्लैब के अनुसार जिसमें कुल फर्श क्षेत्र आता है, प्रभारित की जाएगी।

(iii) यदि भूमि का उपखण्ड (सब डिविजन) निर्दिष्ट तारीख से पहले हो गया है, तो फिर भी इस नियम में यथा उपबन्धित दरें ही लागू होंगी।

छ. यदि कोई आवेदक अपना आवेदन किसी भी स्तर पर परन्तु अनुज्ञा प्रदान करने या नामंजूर करने से पूर्व वापस लेता है, तो इन नियमों के उप-नियम (2) के अधीन जमा की गई फीस आवेदक को, जमा की (निक्षिप्त) की गई फीस में से दस प्रतिशत कटौती करने के पश्चात्, प्रतिदत्त कर दी जाएगी। योजना अनुज्ञा की विधिमान्यता के दौरान और सन्निर्माण संकर्म के आरम्भ किए जाने से पूर्व यदि कोई व्यक्ति सन्निर्माण कार्य को स्थगित करता है तो उसे जमा (निक्षिप्त) की गई फीस का पचास प्रतिशत प्रतिदत्त कर दिया जाएगा।”।

5. नियम 21 का प्रतिस्थापन.— उक्त नियमों के नियम 21 के स्थान पर निम्नलिखित नियम रखा जाएगा, अर्थात् :—

“21. संरचनात्मक स्थिरता प्रमाण पत्र— (1) आवेदक द्वारा, भवन के सन्निर्माण से पूर्व प्रत्येक अन्तरिम विकास योजनाओं या विकास योजनाओं में यथा परिभाषित खिसकने और धंसने वाले क्षेत्रों (जोनों) में आने वाले क्षेत्रों के लिए या भूमि के काम में लाने योग्य बनाए गए किसी खण्ड के लिए मृदा अन्वेषण रिपोर्ट प्रस्तुत की जाएगी। मृदा अन्वेषण रिपोर्ट भू-विज्ञानी द्वारा प्ररूप-15 में दी जाएगी।

(2) आवेदक द्वारा, अनुज्ञा के लिए आवेदन करते समय और भवन को उपयोग में लाने से पूर्व, संरचनात्मक स्थिरता प्रमाणपत्र प्रस्तुत करना होगा। संरचनात्मक स्थिरता प्रमाणपत्र संरचना इंजीनियर द्वारा प्ररूप-15 में दिया जाएगा।

स्पष्टीकरण —संरचना इंजीनियर के लिए न्यूनतम अर्हता, किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय या इन्स्टिट्यूशन ऑफ इंजीनियरिंग (भारत) से सिविल इंजीनियरिंग में स्नातक होगी और इसके साथ डिजाइनिंग और फील्ड कार्य सहित स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग प्रैक्टिस में कम से कम छः वर्ष का अनुभव होना चाहिए।

टिप्पण: (i) किसी मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग की शाखा में स्नातकोत्तर उपाधि की दशा में चार वर्ष का अनुभव अपेक्षित होगा और स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग में डाक्ट्रेट की उपाधि की दशा में एक वर्ष का अनुभव अपेक्षित होगा। संरचना इंजीनियर विभाग के पास पंजीकृत होंगे।

(ii) संरचना इंजीनियरिंग विभाग द्वारा पंजीकृत किए जायेंगे। प्रशासनिक विभाग द्वारा संरचना इंजीनियरिंग के पंजीकरण से सम्बन्धित अधिसूचना अलग से जारी की जायेगी।

6. नियम 31 का संशोधन.—उक्त नियमों के अंग्रेजी प्राधिकृत पाठ में, हैडिंग “Form for order for stopping the deployment” स्थान पर “Form for order to stop unauthorized development” हैडिंग रखा जाएगा।

7. नियम 35 का संशोधन.—उक्त नियमों के नियम 35 के उप नियम (3) में विद्यमान टिप्पण के स्थान पर निम्नलिखित टिप्पण रखा जाएगा, अर्थात्:—

टिप्पण: (i) नियम 35 के अधीन प्रभारों, में इन नियमों के प्रारम्भ की तारीख से पांच वर्ष के खण्ड (ब्लॉक) के पश्चात्, दस प्रतिशत की बढ़ौतरी की जाएगी। इसे रूपए के निकटतम तक पूर्णांकित किया जाएगा;

(ii) यदि अनुमोदित प्लान की दशा में पृथक् फर्शों में एक बार विचलनों की गणना की जा चुकी है तो फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0) में विचलन की अलग से गणना की जानी अपेक्षित नहीं होगी।

तथापि सम्पूर्ण अनधिकृत सन्निर्माण की दशा में विकास योजना, अन्तरिम विकास योजना या हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 की धारा 15—क या 16 के अधीन नियमों के अन्तर्गत अनुज्ञेय मंजिलों से अधिक अतिरिक्त मंजिलें अनुज्ञात नहीं होगी।”।

8. नियम 39 का संशोधन.—उक्त नियमों के नियम 39 में,—

(क) खण्ड (vii) में “से डिबेंचर” शब्दों के पश्चात् “बंधपत्र” शब्द अन्तः स्थापित किया जाएगा;

(ख) खण्ड (xv) के प्राधिकृत अंग्रेजी पाठ में, “debunture has” शब्दों के स्थान पर “debunture have” शब्द रखे जाएंगे।

9. नियम 40 का संशोधन.—उक्त नियम के नियम 40 के उप नियम (2) के अंग्रेजी प्राधिकृत पाठ में, “in the sinking fund, such” शब्दों के पश्चात् “amount” शब्द अन्तः स्थापित किया जाएगा।

10. नियम 40—क का अन्तः स्थापन.—उक्त नियमों के विद्यमान नियम 40 के पश्चात् निम्नलिखित नया नियम 40—क अन्तः स्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—

“40—क.—अवसंरचना और अनुरक्षण प्रभार:— विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उद्योगों, होटलों, ईट भट्टों, अपार्टमेंटों शॉपिंग माल आदि सहित वाणिज्यिक प्रतिष्ठापनों पर ऐसी दरों, जैसी सम्बद्ध विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा सरकार के पूर्वानुमोदन से अधिसूचित की जाएं, अवसंरचना और अनुरक्षण प्रभार उद्गृहीत कर सकेगा, जिसका उपयोग सड़कों, पार्कों, पार्किंग, आदि जैसी अवसर चनाओं के विकास और अनुरक्षण पर किया जा सकेगा।

11. नियम 41 का संशोधन.—उक्त नियमों के नियम 41 के उपनियम (1) “के पक्ष में आंहरित” शब्दों के पश्चात् “ई—संदाय या” शब्द और चिन्ह अन्तः स्थापित किए जाएंगे।

12. नियम 42 का संशोधन.—उक्त नियमों के नियम 42 में:—

(क) यदि आवेदन, संप्रवर्तक के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए है तो, यथास्थिति, आवेदक स्वयं, यदि वह कोई व्यक्ति है या फर्म की दशा में उसका कोई कर्मचारी है या उसका कोई भागीदार है या उसका कर्मचारी है, या कम्पनी की दशा में उसका निदेशक है/हैं या उसका कोई कर्मचारी है, या व्यष्टियों के संगम (ए0ओ0पी0) की दशा में उसका कोई व्यक्ति, या किसी सहकारी सोसाइटी और किसी संगम की दशा में प्रबन्ध समिति का कोई सदस्य या उसका कोई कर्मचारी है तो, और

(ख) नियम 42 के उप नियम (1) के खण्ड (ज) का लोप किया जाएगा।

(ग) उप नियम (2) के खण्ड (घ) में, “स्थायी लेखा संख्या (पैन) की सत्यापित प्रति” शब्दों के पश्चात् “और नई कम्पनी की दशा में किसी एक निदेशक की पूर्ववर्ती तीन वर्षों की आयकर विवरणियों सहित स्थायी लेखा संख्या (पैन) की सत्यापित प्रति” शब्द अन्तःस्थापित किये जाएंगे।

(घ) उप नियम (3) में विद्यमान खण्ड (ग) का लोप किया जाएगा।

13. नियम 43 का संशोधन.—उक्त नियमों के नियम 43 में :—

(क) उपनियम (1) में, “पांच हजार रुपए होगी और” शब्दों के पश्चात् “ई—संदाय या” शब्द और चिन्ह अन्तः स्थापित किए जाएंगे। ; और

(ख) उपनियम (2) के परन्तुक में, “तीन मास” शब्दों के स्थान पर “एक मास” शब्द रखे जाएंगे।

14. नियम 44 का संशोधन.—उक्त नियमों के नियम 44 में :—

(क) अंग्रेजी प्राधिकृत पाठ के हैडिंग में, “re-register” के स्थान पर “register” शब्द रखा जाएगा।

(ख) उपनियम (1) में,

- (i) खण्ड (ख) में, “जिनको पच्चीस प्रतिशत विकसित भूमि आवंटित (आवासीय अपार्टमेंट और आवास प्लॉट) कर दी गई है,” शब्दों और चिन्हों का लोप किया जाएगा। ; और
- (ii) खण्ड (घ) में, आर्थिक रूप से कमजोर या समाज के निम्न आय समूह और वास्तविक हिमाचली “जिनको पच्चीस प्रतिशत विकसित भूमि आवंटित (आवासीय अपार्टमेंट और आवासीय प्लॉट) कर दी गई है, से सम्बन्धित आबंटितियों, ऐसे प्लॉट या अपार्टमेंट के विक्रय करार की तारीख, विक्रय मूल्य के संदाय के ब्यौरे और कब्जा सौंपने की और हस्तान्तरण विलेख के निष्पादन की तारीख सहित” शब्दों के स्थान पर, “समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग या निम्न आय समूह या वास्तविक हिमाचलियों से सम्बन्धित आबंटितियों सहित उसके द्वारा आबंटितियों को विक्रीत प्लॉट या अपार्टमेंट के ब्यौरे अन्तर्विष्ट करते हुए प्ररूप-40 में एक रजिस्टर अनुरक्षित रखेगा।” शब्द और चिन्ह अन्तःस्थापित किए जाएंगे।

15. नियम 51 का संशोधन.—उक्त नियमों के नियम 51 में:

- (क) उपनियम (1) के खण्ड (क) में “संगणित रकम के लिए” शब्दों के पश्चात् “ई—संदाय या” शब्द अन्तःस्थापित किए जाएंगे। ; और
- (ख) उपनियम (5) में, “रजिस्ट्रीकरण” शब्द के स्थान पर “अनुज्ञप्ति” शब्द रखा जाएगा।

16. नियम 52 का संशोधन.—उक्त नियमों के नियम 52 में :—

- (क) उपनियम (1) के खण्ड (क) में/अपार्टमेंटों और खण्ड (ग), (घ), (ङ.) और (च) में “/अपार्टमेंट” चिन्हों और शब्दों का लोप किया जाएगा। ; और
- (ख) उपनियम (2) के स्थान पर निम्नलिखित उपनियम रखा जाएगा, अर्थात् :—

“(2) निदेशक, उपनियम (1) में यथा विनिर्दिष्ट जांच करने के पश्चात् और सम्प्रवर्तक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् तथा अधिकारी, जिसे निदेशक की शक्तियाँ प्रत्यायोजित की गई हैं, जिसकी अधिकारिता में ऐसी परियोजना अवस्थित है, की राय को भी ध्यान में रखते हुए लिखित में अनुज्ञप्ति को या तो प्रदान करने के लिए या यदि यह अधिनियम के अपबन्धों और इन नियमों की अपेक्षाओं के अनुरूप नहीं है, तो नामंजूर करने के लिए आदेश पारित करेगा।”

17. नियम 53 का संशोधन.—उक्त नियमों के नियम 53 के उपनियम (1) के स्थान पर निम्नलिखित उपनियम रखा जाएगा, अर्थात् :—

- “(1) सम्प्रवर्तक, जिसे अधिनियम की धारा 78 त की उपधारा (2) के अधीन अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए उपयुक्त पाया जाता है, से निम्नलिखित अपेक्षित होगा,—
- (क) बैंक गारण्टी या मांगदेय ड्राफ्ट या ई—संदाय के रूप में प्रतिभूति के तौर पर प्लाट क्षेत्र के दो सौ रुपए (200/—) प्रति वर्गमीटर की दर से विकास प्रभार जमा करवाना । बैंक गारण्टी, अनुज्ञप्ति के अवसान के पश्चात् (से परे), से छह मास की अवधि के लिए विद्यमान्य होगी । इस प्रकार प्रतिभूति के रूप में जमा किए गए मांगदेय ड्राफ्ट या ई—संदाय पर सम्प्रवर्तक को कोई ब्याज संदेय नहीं होगा।
- (ख) प्रदान की जाने वाली अनुज्ञप्ति की निम्न शर्तों के अनुसार विकास संकर्मों को कार्यान्वित करने और पूर्ण करने के लिए प्ररूप 50 में करार करने के लिए वचनबंध देना:—

- (i) उसके द्वारा उन व्यक्तियों से जिन्होंने प्लॉट या अपार्टमेंट या भवन ले लिया है, या जो लेने को आशयित हैं, अग्रिम रूप में या विक्रय मूल्य के लिए जमा या अधिनियम की धारा 78 द के अधीन यथा अपेक्षित किसी अन्य प्रयोजन हेतु ली गई समस्त रकम का किसी अनुसूचित बैंक में अलग खाता बनाए रखना और उस रकम का उपयोग कॉलोनी में विकास संकर्मों की लागत की पूर्ति के लिए करना और निदेशक द्वारा लिखित में मांग पर उस खाते की बावत समस्त संव्यवहारों का पूर्ण और सही प्रकटीकरण करना ;
- (ii) अधिनियम की धारा 78 त की उपधारा (8) के अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों, समाज के निम्न आय समूहों और स्थायी हिमाचलियों के पक्ष में, यथास्थिति, प्लॉटों या अपार्टमेंटों के आरक्षण के लिए उपबन्ध करना ;
- (iii) इस प्रयोजन के लिए रखी गई भूमि पर अपनी लागत से अनुमोदित योजना के अनुसार स्कूलों, अस्पतालों, सामुदायिक केन्द्रों और अन्य सामुदायिक भवनों, सीवरेज स्ट्रीट लाईट, जलापूर्ति लिफ्ट का निर्माण करना, या निर्माण करवाना या ऐसी भूमि को राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकरण को निःशुल्क अन्तरित करना। सरकार, ऐसी भूमि को किसी स्थानीय प्राधिकरण या किसी व्यक्ति या संस्थान को ऐसे निबंधनों और शर्तों पर, जैसी यह उचित समझे, अन्तरित करने के लिए स्वतन्त्र होगी और उसे उपरोक्त प्रयोजनों हेतु उपयोग में लाया जाएगा ;
- (iv) भवन विनियमों के अधीन, समापन प्रमाण-पत्र जारी करने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के लिए समस्त सड़कों, खुले स्थानों, सार्वजनिक पार्कों और जनस्वास्थ्य सेवाओं के अनुरक्षण तथा रख-रखाव का उत्तरदायित्व लेना जब तक कि वह इस उत्तरदायित्व से पूर्वतर मुक्त नहीं कर दिया गया हो और तदुपरि ऐसी सड़कों खुले स्थानों, सार्वजनिक पार्कों और जनस्वास्थ्य सेवाओं का, यथास्थिति, स्थानीय प्राधिकरण या संस्था या रजिस्ट्रीकृत आवासीय कल्याण संगम को निःशुल्क अन्तरण करना ;
- (v) निदेशक या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य अधिकारी को अभिन्यास के निष्पादन और कॉलोनी में विकास संकर्मों का निरीक्षण करने के लिए अनुज्ञात करना और उसके द्वारा अभिन्यास के निष्पादन की सम्यक अनुपालना को सुनिश्चित करने के लिए और प्रदान की गई अनुज्ञप्ति के अनुसार विकास संकर्मों के लिए जारी समस्त निदेशों को कार्यान्वित करना ; और
- (vi) जल (प्रदूषण निवारण तथा नियन्त्रण) अधिनियम, 1974 और वायु (प्रदूषण निवारण तथा नियन्त्रण) अधिनियम, 1981 और पर्यावरण संरक्षण अधिनियम, 1986 (जहां कहीं लागू हो) के उपबन्धों के अधीन आवश्यक अनुमोदन/अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् और हिमाचल प्रदेश राज्य पर्यावरण संरक्षण और प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड द्वारा अनुज्ञप्ति प्रदान करने के पश्चात्, कॉलोनी स्थापित करने हेतु सम्प्रवर्तक, अनुज्ञप्ति जारी करने के लिए एक वर्ष के भीतर, वचनबद्धता देगा। हिमाचल प्रदेश राज्य पर्यावरण संरक्षण और प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड से किसी कालोनी को प्रचालित करने की स्वीकृति, निदेशक को, परियोजना के किसी भाग के लिए आवेदन करते समय तथा पूर्ण होने पर प्रस्तुत किया जाएगा।”।

18. नियम 54 का संशोधन.—उक्त नियमों के नियम 54 में,—

(क) उप नियम (1) के स्थान पर निम्नलिखित उपनियम रखा जाएगा, अर्थात् :—

“(1) निदेशक, सम्प्रवर्तक द्वारा बैंक गारण्टी या मांगदेय ड्राफ्ट या ई—संदाय के रूप में प्रतिभूति के तौर पर प्लॉट क्षेत्र के 200/— (दो सौ) रूपए प्रति वर्गमीटर की दर से विकास प्रभार जमा करवाने के पश्चात् प्ररूप 51 में अनुज्ञप्ति प्रदान करेगा, जो नियम 60 के अधीन उपबंधित प्रक्रिया और रीति के अनुसार सम्प्रवर्तक को प्रतिदत्त कर दी जाएगी।” ; और

(ख) उप नियम (2) में “तीन वर्ष” शब्दों के स्थान पर “पांच वर्ष” शब्द रखे जाएंगे ।

19. नियम 55 का संशोधन.—उक्त नियमों के नियम 55 के उपनियम “(1) में, “तीन वर्ष” शब्दों के स्थान पर “पांच वर्ष” शब्द रखे जाएंगे, और इस उपनियम के विद्यमान खण्ड “(i) के स्थान पर निम्नलिखित खण्ड रखा जाएगा, अर्थात्:—

“(i) अनुज्ञप्ति जारी करने के लिए, नियम 51 में विहित फीस के पचास प्रतिशत की दर पर संगणित रकम के लिए डिमांड (मांगदेय) ड्राफ्ट या ई-संदाय या ई-चालान का सबूत, नवीकरण फीस के रूप में या चालान की प्रति, जो ऐसे क्षेत्र के लिए लागू है, जिसके लिए भागतः समापन/समापन प्रामाण-पत्र प्राप्त नहीं किया गया है;”।

20. नियम 56 का प्रतिस्थापन.— उक्त नियमों के नियम 56 के स्थान पर निम्नलिखित नियम रखा जाएगा, अर्थात्:—

“56. समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग, निम्न आय वर्ग और हिमाचल प्रदेश के स्थायी निवासियों से सम्बन्धित व्यक्ति के लिए आवासीय अपार्टमेंटों और प्लॉटों का आरक्षण.—(1) अधिनियम की धारा 78 त की उपधारा (8) के प्रयोजन के लिए किसी व्यक्ति, जिसकी समस्त स्रोतों से पारिवारिक आय ऐसी किसी सीमा जैसी सरकार द्वारा समय-समय पर नियत की जाए से अधिक नहीं है, को समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और निम्न आय वर्ग से सम्बन्धित व्यक्ति समझा जाएगा।

(2) समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्ग के लिए आरक्षित, रखे गए आरक्षण, शैल्टर फीस, न्यूनतम प्लॉट क्षेत्र, न्यूनतम कारपेट क्षेत्र और शैल्टर फीस की संदाय अनुसूची निम्न प्रकार से होगी:—

समूह/आवासीय कालोनी आकार (वर्गमीटर)	ईडब्ल्यूएस और एलआईजी के लिए आरक्षण	शैल्टर फीस	प्लॉट/अपार्टमेंट आकार (वर्गमीटर)	शैल्टर फीस की संदाय अनुसूची
(i) 5000 से नीचे	शून्य	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
(ii) 5000 से 30000 के बीच	परियोजना का दस प्रतिशत प्लॉटेड क्षेत्र या यथास्थिति, समूह आवासीय कालोनी में कुल अपार्टमेंटों का दस प्रतिशत। या स्तम्भ संख्या 3 से 5 के अनुसार शैल्टर फीस।	(i) समतल (मैदानी) क्षेत्र में कारपेट क्षेत्र के 21,500 रुपये प्रति वर्गमीटर के दस प्रतिशत की दर से। या (ii) पहाड़ी क्षेत्र में कारपेट क्षेत्र के 32,300/- रुपये प्रति वर्गमीटर के दस प्रतिशत की दर से या (iii) राजस्व प्राधिकारियों द्वारा आरक्षित प्लॉटेड क्षेत्रों के लिए यथा निर्धारित, सर्कल	(क) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग— (i) प्लॉट क्षेत्र 45.00 प्रति वर्गमीटर (ii) कारपेट क्षेत्र= 25.00 प्रति वर्गमीटर (ख) निम्न आय वर्ग:— (i) प्लॉट क्षेत्र= 80.00 प्रति वर्गमीटर (ii) कारपेट क्षेत्र= 48.00 प्रति वर्गमीटर	तीन वर्ष की समयावधि में अनुज्ञप्ति प्रदान किए जाने के पश्चात तीन बराबर वार्षिक किश्ते संदत्त की जाएगी हैं।

		दर/ बाजार दर के दस प्रतिशत की दर से ।		
(iii) 30,000 से अधिक	यथास्थिति परियोजना का दस प्रतिशत प्लॉट क्षेत्र या समूह आवासीय कालोनी में कुल अपार्टमेंटों का दस प्रतिशत ।	शून्य	लागू नहीं	लागू नहीं

स्पष्टीकरण :—कारपेट क्षेत्र से दीवारों से आच्छादित क्षेत्र के अपवर्जित करके अपार्टमेंट का कुल उपयोग योग्य फर्श क्षेत्र अभिप्रेत है ।

- (3) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय समूहों के लिए आरक्षित प्लॉटों और अपार्टमेंटों के व्यय के लिए दरें निम्न प्रकार से होंगी :—
 - (क) समतल (मैदानी) और पहाड़ी क्षेत्रों में प्लॉटों के लिए अन्यो प्रवर्गों के लिए विक्रय कीमत से पच्चीस (25%) प्रतिशत कम की दर पर ।
 - (ख) समतल (मैदानी) पहाड़ी क्षेत्रों में अपार्टमेंटों के लिए कारपेट क्षेत्र का 21,500 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से और पहाड़ी क्षेत्रों के लिए कारपेट क्षेत्र का 32,300/— रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से ।
- (4) प्लॉटों और अपार्टमेंटों के संयोजन की दशा में सम्प्रवर्तक, समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्गों के लिए समानुपातिक संख्या में अपार्टमेंटों और समानुपातिक भूखण्डों (प्लॉटिड) क्षेत्र का सन्निर्माण कर सकेगा ।
- (5) विकसित आरक्षित प्लॉटों/अपार्टमेंटों की उपलब्धता के लिए व्यापक प्रचार, सम्बद्ध सम्प्रवर्तक द्वारा अपने खर्च पर प्रचार के विभिन्न माध्यमों द्वारा छह माह की अवधि के भीतर कम से कम तीन बार किया जाएगा ।
- (6) समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्गों के लिए आरक्षित प्लॉट या अपार्टमेंट, परियोजना क्षेत्र के भीतर या परियोजना क्षेत्र की 5 किलोमीटर की परिधि में या निकटतम नगरपालिका सीमाओं के 5 किलोमीटर की परिधि के भीतर या निकटतम नगरपालिका सीमाओं के भीतर उपलब्ध करवाए जाएंगे ।
- (7) यदि ऐसे आरक्षित प्लॉटों/अपार्टमेंटों को लेने वाला कोई नहीं है तो सम्प्रवर्तक को निदेशक से ऐसे आरक्षित विकसित प्लॉटों/अपार्टमेंटों को अनारक्षित कराने के लिए आवेदन करने का अधिकार होगा । अनारक्षित प्लॉटों और अपार्टमेंटों के विक्रय कीमत का दस प्रतिशत अधिनियम की धारा-78 यद्य के अधीन इस प्रकार गठित विकास निधि में जमा किया जाएगा ।
- (8) समूह आवासीय कॉलोनीयों में स्थायी हिमाचलियों के लिए आरक्षण, अपार्टमेंट का आकार, शैल्टर फीस जहां संदेय है और इसकी संदाय अनुसूची निम्नप्रकार से होगी:—

समूह/आवासीय कालोनी आकार (वर्गमीटर में)	स्थायी हिमाचलियों के लिए आरक्षण	शैल्टर फीस	प्लॉट/अपार्टमेंट का आकार (वर्गमीटर में)	शैल्टर फीस की संदाय अनुसूची
अति सुखावह वह गृह इकाईयों के सिवाए परियोजनाओं के समस्त आकार	प्लॉटिड क्षेत्र का पन्द्रह प्रतिशत या परियोजना में अपार्टमेंटों की कुल संख्या का पन्द्रह प्रतिशत	शून्य	कोई भी आकार	लागू नहीं
अति सुखावह गृह विनिर्मित करने वाली परियोजनाओं के समस्त आकार	अति सुखावह वासगृह इकाईयों या शैल्टर फीस का पन्द्रह प्रतिशत	(i) समतल (मैदानी) क्षेत्र में कारपेट क्षेत्र के 21,500 रुपये प्रति वर्गमीटर के दस प्रतिशत की दर से/ या (ii) पहाड़ी क्षेत्र में कारपेट क्षेत्र के 32,300/— रुपये प्रति वर्गमीटर का दस प्रतिशत की दर से।	यदि यथा—अपेक्षित आरक्षण के उपबन्ध किए गए हैं तो स्थायी हिमाचलियों के लिए विक्रीत तय की गई वास — गृह इकाईयों के आकार पर कोई निर्वन्धन नहीं होगा। जहां शैल्टर फीस संदत्त करने का विकल्प दिया गया है, वहां शैल्टर फीस की संगणना के प्रयोजन के लिए कारपेट क्षेत्र 48.00 वर्गमीटर क्षेत्र समझा जाएगा।	तीन वर्ष की समयावधि में अनुज्ञप्ति प्रदान करने के पश्चात् तीन बराबर वार्षिक किश्तें संदत्त की जाएगी।

- (9) समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों निम्न आय वर्गों और स्थाई हिमाचलियों द्वारा आरक्षित प्लॉटों या प्लैटों को कब्जे में लेने के पश्चात् पांच वर्ष की अवधि तक किसी व्यक्ति को आगे विक्रीत नहीं किया जाएगा।

21. नियम 56—क का अन्तः स्थापन.—उक्त नियमों के नियम 56 के पश्चात् निम्नलिखित नया नियम अन्तः स्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—

“56—क. अनुमोदित परियोजना का किसी संप्रवर्तक द्वारा अन्य संप्रवर्तक को अन्तरण.— कोई संप्रवर्तक अनुमोदित परियोजना को किसी अन्य रजिस्ट्रीकृत सम्प्रवर्तक को निम्न रीति में अन्तरित कर सकेगा, अर्थात्:—

- वह, ई—संदाय या ई—चालान या चालान अथवा मांगदेय ड्रॉफ्ट के माध्यम से केवल पाँच हजार रूपए की फीस सहित परियोजना के अन्तरण हेतु प्ररूप—58 में आवेदन कर सकेगा;
- वह विधिमान्य अनुज्ञप्ति अवश्य रखता हो और परियोजना के अनुमोदित प्लान/रेखाओं से कोई विचलन न किया गया हो;

- (iii) निदेशक, समस्त क्रेताओं, भावी क्रेताओं आवासीय कल्याण संघ या अन्य पणधारियों को सुनवाई का अवसर प्रदान करेगा ।
- (iv) उसे, उस द्वारा यथा संदत्त फीस और सेवा प्रभारों का प्रतिदाय नहीं किया जाएगा ;
- (v) संप्रवर्तक को तभी प्रतिभूति का प्रतिदाय किया जाएगा जब सम्प्रवर्तक द्वारा परियोजना का क्रय करते समय उसे संदत्त किया हो । मांगदेय ड्राफ्ट के रूप में वास्तविक सम्प्रवर्तक द्वारा संदत्त की गई प्रतिभूति उसे विकल्प पर, सम्प्रवर्तक के पक्ष में परियोजना का क्रय करते समय समायोजित की जाएगी;
- (vi) संप्रवर्तक (विक्रेता और क्रेता दोनों), परियोजना के विक्रय और क्रय के लिए हिमाचल प्रदेश अभिधृति और भू-सुधार अधिनियम, 1972, जहां कहीं लागू हो, की धारा 118 के अधीन अनुज्ञा अभिप्राप्त करेंगे;
- (vii) परियोजना का क्रय करने वाला सम्प्रवर्तक, विधिमान्य रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र अवश्य रखता हो;
- (viii) परियोजना का क्रय करने वाला सम्प्रवर्तक, ई-संदाय या ई-चालान या चालान या मांगदेय ड्राफ्ट के माध्यम से केवल पांच हजार रूपए की रकम की आवेदन फीस सहित प्ररूप-5 में आवेदन करेगा;
- (ix) परियोजना को अन्तरित करने वाले सम्प्रवर्तक की अनुज्ञप्ति रद्द की जाएगी;
- (x) परियोजना का क्रय करने वाले सम्प्रवर्तक को शतप्रतिशत प्रतिभूति (विकास प्रभार) अभिप्राप्त करने के पश्चात् प्ररूप-60 में अनुज्ञप्ति प्रदान की जाएगी;
- (xi) विक्रय और क्रय के प्रभाव का उनके मध्य हुआ करार निदेशक को प्रस्तुत किया जाएगा;
- (xii) इस प्रभाव का करार कि समस्त परिसम्पत्तियां और दायित्व, परियोजना क्रय करने वाले सम्प्रवर्तक को अन्तरित किए जाएंगे, जिन्हें निदेशक को प्रस्तुत किया जाएगा और
- (xiii) परियोजना का क्रय करने वाला सम्प्रवर्तक निदेशक के अनुमोदन के बिना परियोजना के रेखांक/प्लान में परिवर्तन नहीं करेगा ।”

22. नियम 63 का प्रतिस्थापन.—उक्त नियमों के नियम 63 के स्थान पर निम्नलिखित नियम रखा जाएगा, अर्थात् :—

“63. त्रुटियों या परिवर्तन के परिशोधन के विवादों के निपटारे के लिए फीस.—(1) अनुज्ञप्ति प्रदान किए जाने के पश्चात् अनुमोदित परियोजना में सम्प्रवर्तक द्वारा, क्रेता (क्रेताओं) की सहमति के बिना, चाहे कब्जा सौंप दिया गया हो या नहीं, कोई परिवर्धन या परिवर्तन नहीं किया जाएगा ।

(2) क्रेता की सहमति लेने के पश्चात् परियोजना में किसी परिवर्धन या परिवर्तन की दशा में संप्रवर्तक, साधारण आवेदन पर परियोजना में प्रस्तावित संशोधनों को विशिष्टतः दर्शाते हुए अनुज्ञप्ति फीस की पांच प्रतिशत की दर से फीस सहित, वास्तविक अनुमोदित परियोजना के साथ-साथ पुनरीक्षित परियोजना प्लानज़ निदेशक को प्रस्तुत करेगा। निदेशक परियोजना में हित/वास्ता रखने वाले, क्रेता (ओं) और जनसाधारण को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् और क्रेता (ओं) से ‘अनापत्ति प्रमाण-पत्र’ अभिप्राप्त करने पश्चात्, पुनरीक्षित परियोजना को इस शर्त के अधीन, को अनुमोदन प्रदान करेगा कि ऐसा पुनरीक्षण अधिनियम की धारा 78 त की उपधारा (3) के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञप्ति की विधिमान्यता की अवधि से अधिक न हो ।

- (3) यदि क्रेता द्वारा कब्जा ले लिया गया है, तो क्रेता द्वारा अनुमोदित परियोजना में कोई परिवर्धन या परिवर्तन नहीं किया जाएगा।”।

23. नियम 68 का प्रतिस्थापन.—उक्त नियमों के नियम 68 के स्थान पर निम्नलिखित नियम रखा जाएगा, अर्थात् :—

“68. सेवा प्रभारों को जमा करना और विकास निधि का उपयोग,— (1) प्रत्येक सम्प्रवर्तक आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक (सामान्य प्रयोजनों के लिए जनसाधारण द्वारा उपयोग किए जा रहे क्षेत्र को उपवर्जित करके) रूप में उस द्वारा कालोनी में विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्र का दो सौ रुपये प्रतिवर्गमीटर की दर से दो समान किस्तों में सेवा प्रभार जमा करेगा, प्रथम किस्त अनुज्ञप्ति प्रदान करने की तारीख से साठ दिन (दो मास) के भीतर जमा की जाएगी और द्वितीय किस्त अनुज्ञप्ति प्रदान किए जाने की तारीख से छह मास के भीतर जमा की जाएगी। सेवा प्रभार मांगदेय ड्राफ्ट या ई संदाय के रूप में जमा किए जा सकते हैं।

- (2) अधिनियम की धारा 78 य घ की उपधारा (4) में विनिर्दिष्ट प्रयोजनों के अतिरिक्त निदेशक द्वारा मांगदेय ड्राफ्ट के रूप में प्राप्त विकास निधि निम्नलिखित के लिए भी उपयोग में लाई जा सकेगी,—

- (i) नगर योजना, आवासीय और नगरीय मामलों में प्रौद्योगिकी के संवर्धन और आधुनिकीकरण के लिए ;
- (ii) नगरीय प्रबन्ध, आवासीय और नगर और ग्राम योजना में प्रशिक्षण सुविधाएं उपलब्ध करवाने के लिए;
- (iii) देश के भीतर और बाहर नगर और ग्राम योजना, आवासीय, नगरीय कार्यकलापों और नगरीय प्रबन्ध पर सेमिनारों, कार्यशालाओं और सम्मेलनों को आयोजित करने और उनमें भाग लेने के लिए और
- (iv) सरकार द्वारा सरकारी लोक आवास अभिकरण (एजेंसी) के माध्यम से, जब कभी अपेक्षित हो, सामर्थ योग्य आवासों के विकास के लिए;

परन्तु अधिनियम की धारा 78 य घ की उपधारा (1) के प्रयोजन के लिए वास्तविक आच्छादित क्षेत्र से, अपार्टमेंटों या भवनों के विकास के लिए उपलब्ध वास्तविक आच्छादित क्षेत्र अभिप्रेत होगा और इसके अन्तर्गत संचरण, पार्क, सामुदायिक स्थानों और खुले स्थानों का क्षेत्र नहीं होगा ।

24. प्ररूप 11 का संशोधन.—उक्त नियमों से संलग्न प्ररूप 11 में,—

- (क) प्रथम पैरा के स्थान पर निम्नलिखित पैरा रखा रखा जाएगा, अर्थात्:—

“ मैं/हम एतद् द्वारा खाता संख्या खतौनी संख्या हदबस्त संख्या मौजा/मोहाल संख्या रकबा..... वर्ग मीटर भूमि, जिस पर मैं/हम आवश्यक स्वामित्व अधिकार रखते हैं, जो मार्ग/सड़क/वार्ड संख्या..... ब्लॉक संख्या..... प्लॉट संख्या स्कीम (स्कीम का नाम यदि कोई हो)/ग्राम डाकघर तहसील जिलाहिमाचल प्रदेश में स्थित है, के उप-विभाजन/विकास का जिम्मा लेने/कार्यान्वयन करने के लिए अनुज्ञा हेतु आवेदन करता हूँ/करते हैं”; और

- (ख) अन्त में, निम्नलिखित पंक्ति अन्तःस्थापित की जाएगी,अर्थात् :—“ई—मेल पता ।”।

25. प्ररूप 12 का संशोधन.—उक्त नियमों से संलग्न प्ररूप 12 में,—

(क) प्रथम पैरा के स्थान पर निम्नलिखित पैरा रखा जाएगा, अर्थात् :-

“ मैं/हम एतद् द्वारा खाता संख्या खतौनी संख्याहदबस्त संख्या मौजा/मोहाल संख्या रकबा..... वर्ग मीटर भूखण्ड, जिस पर मैं/हम आवश्यक स्वामित्व अधिकार रखते हैं, जो मार्ग/सड़क/वार्ड संख्या..... ब्लॉक संख्या..... प्लॉट संख्या स्कीम;स्कीम का नाम यदि कोई हो/ग्राम डाकघर तहसील..... जिला हिमाचल प्रदेश में स्थित है, पर निर्माण/पुनर्निर्माण करने, परिवर्धन या परिवर्तन करने, किसी भवन की मरम्मत करने के लिए अनुज्ञा हेतु आवेदन करता हूँ/करते हैं”; और

(ख) अन्त में, “दूरभाष संख्या”, शब्दों के पश्चात् निम्नलिखित पंक्ति अन्तःस्थापित की जाएगी, अर्थात् :-

“ई-मेल पता ।” ।

26. प्ररूप 17 का संशोधन.—उक्त नियमों से संलग्न प्ररूप 17 में,—

(क) प्रथम पैरा के स्थान पर निम्नलिखित पैरा रखा जाएगा, अर्थात्:-

“ मैं/हम एतद्वारा खाता संख्या खतौनी संख्याहदबस्त संख्या मौजा/मोहाल संख्या खसरा संख्या.....रकबा..... वर्ग मीटर भूमि, जिस पर मैं/हम आवश्यक स्वामित्व अधिकार रखते हैं, जो मार्ग/सड़क/वार्ड संख्या..... ब्लॉक संख्या..... प्लॉट संख्या स्कीम (स्कीम का नाम यदि कोई हो)/ग्रामडाकघर तहसील जिलाहिमाचल प्रदेश में स्थित है, के उप-विभाजन/विकास का जिम्मा लेने/कार्यान्वयन करने के लिए अनुज्ञा हेतु आवेदन करता हूँ/करते हैं”; और

(ख) अन्त में, “दूरभाष नम्बर”, निम्नलिखित पंक्ति अन्तःस्थापित की जाएगी, अर्थात् :-

“ई-मेल पता ।” ।

27. प्ररूप 23 का संशोधन.—उक्त नियमों से संलग्न प्ररूप 23 में, अंग्रेजी प्राधिकृत पाठ में “Form 28” शब्द के स्थान पर “Form 23” शब्द रखे जाएंगे ।

28. प्ररूप 34 और 35 का संशोधन.—उक्त नियमों से संलग्न विद्यमान प्ररूप 34 और 35 में,—

(क) “मैं/हम” शब्दों और चिन्ह के स्थान पर “मैं/हम एतद्वारा” शब्द और चिन्ह रखे जाएंगे और अन्त में निम्नलिखित अन्तः स्थापित किया जाएगा, अर्थात् :-

“ई-मेल पता ।” ।

(ख) प्ररूप 35 के क्रम संख्या 5 में, शनिदेशकों की सूची सहित शब्दों के पश्चात् “या व्यक्तियों की सूची सहित व्यक्तियों का संगम” शब्द रखे जाएंगे ।

29. प्ररूप 36 का प्रतिस्थापन.—उक्त नियमों से संलग्न विद्यमान प्ररूप 36 के स्थान पर निम्नलिखित प्ररूप रखा जाएगा, अर्थात्:-

“नगर एवं ग्राम योजना विभाग
हिमाचल प्रदेश

(नियम 41 (2) देखें)
रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र
(संप्रवर्तक के लिए)

नस्ति संख्या:.....

शिमला तारीख:.....

आवेदक की हैसियत:.....

रजिस्ट्रीकरण संख्या:.....जारी करने की
 तारीख:..... तक विधिमान्यता

सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित
 स्टॉप के आकार का
 नवीनतम फोटो चिपकाएं

नवीकरण की नियत तारीख:..... तक नवीकृत किया गया।

संप्रवर्तक का नाम :

स्थायी पता :

पत्राचार हेतु पता :

ई-मेलदूरभाष नम्बर.....

1. यह प्रमाण-पत्र किसी संप्रवर्तक को कॉलोनी का विकास करने के लिए अनुज्ञप्ति दिए जाने (प्रदान करने) हेतु हकदार बनाता है किन्तु उसे हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम 1977, की धारा 78 त के अधीन अनुज्ञप्ति प्राप्त किए बिना किसी कॉलोनी के विकास को कार्यान्वित करने की अनुज्ञा प्रदान नहीं करता है।
2. यह प्रमाण-पत्र प्लॉटों/अपार्टमेंटों के विक्रय की बाबत संप्रवर्तक को विज्ञापन, विवरणिकाएं जारी करने, वैबसाईट आदि बनाने का हकदार तब तक नहीं बनाएगा,, जब तक कि संप्रवर्तक ने हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 की धारा 78 त के अधीन अनुज्ञप्ति अभिप्राप्त न की हो।
3. यदि रजिस्ट्रीकृत संप्रवर्तक ने रजिस्ट्रीकरण के लिए अपने आवेदन में कोई गलत सूचना दी है या वह हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 के उपबन्धों और तद्धीन बनाए गए नियमों का उल्लंघन करता है, तो रजिस्ट्रीकरण की अवधि के दौरान, किसी भी समय, अधोहस्ताक्षरी को इस प्रमाण पत्र को प्रत्याहृत करने या रद्द करने का अधिकार होगा।

(नाम)

निदेशक,

नगर एवं ग्राम योजना विभाग,

हिमाचल प्रदेश, शिमला।

दूरभाष नम्बर— 1”।

30. प्ररूप 37 का प्रतिस्थापन.—उक्त नियमों से संलग्न विद्यमान प्ररूप-37 के स्थान पर निम्नलिखित प्ररूप रखा जाएगा, अर्थात्:—

**“नगर एवं ग्राम योजना विभाग
हिमाचल प्रदेश**

**प्ररूप-37
(नियम 41 (2) देखें)
रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र
(सम्पदा अभिकर्ता के लिए)**

नस्ति संख्या:.....
आवेदक की हैसियत.....

शिमला तारीख.....

रजिस्ट्रीकरण संख्या..... जारी करने की
तारीख..... तक विधिमान्य ।

सम्यक रूप से अनुप्रमाणित
स्टांप के आकार का नवीनतम
फोटो चिपकाएं

नवीकरण की नियत तारीख..... तक नवीकृत किया गया ।

सम्पदा अभिकर्ता का नाम :

स्थायी पता :

पत्राचार हेतु पता :

ई-मेलदूरभाष नम्बर.....

1. यह प्रमाण-पत्र किसी सम्पदा अभिकर्ता को हिमाचल प्रदेश राज्य में भूमि/प्लॉटों के विक्रय का कारोबार संचालित करने के लिए हकदार बनाता है।
2. यदि रजिस्ट्रीकृत सम्पदा अभिकर्ता ने रजिस्ट्रीकरण के लिए अपने आवेदन में कोई गलत सूचना दी है या वह हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 के उपबन्धों और तद्धीन बनाए गए नियमों का उल्लंघन करता है, तो अधोहस्ताक्षरी को रजिस्ट्रीकरण की अवधि के दौरान किसी भी समय, इस प्रमाण-पत्र को प्रत्याहृत करने या रद्द करने का अधिकार होगा।

(नाम)
निदेशक,
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,
हिमाचल प्रदेश, शिमला
दूरभाष नम्बर— ।” ।

31. प्ररूप 38 और 39 का संशोधन.—उक्त नियमों से संलग्न प्ररूप 38 और 39 में, “ मैं/हम” शब्दों और चिन्ह के स्थान पर “मैं/हम एतद्वारा” शब्द और चिन्ह रखे जाएंगे और अन्त में निम्नलिखित अन्तःस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—

“ ई-मेल पता..... ।” ।

32. प्ररूप 42, 47 और 51 का प्रतिस्थापन.—उक्त नियमों से संलग्न प्ररूप-42, 47 और 51 के स्थान पर निम्नलिखित प्ररूप रखे जाएंगे, अर्थात् :—

**“नगर एवं ग्राम योजना विभाग
हिमाचल प्रदेश**

**प्ररूप-42
(नियम 44 (3) देखें)**

निदेशक द्वारा हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 78 त के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञप्ति का अभिलेख रखने के लिए रजिस्टर।

क्रम संख्या	अनुज्ञप्तिधारी का नाम	अनुज्ञप्ति संख्या	अनुज्ञप्तिधारी का मोबाईल नम्बर और ई-मेल पहचान सहित पता	परियोजना का नाम और अभिनाम	भूमि कावर्णनजिसके लिए अनुज्ञप्ति जारी की गई है	संदत्त की गई फीस
						रु0 पै0
1	2	3	4	5	6	7
	बैंक गारंटी या प्रतिभूति (विकास प्रभार का ब्यौरा)	संदत्त सेवा प्रभारों का ब्यौरा	अनुज्ञप्ति जारी करने की तारीख	तारीख जिसको अनुज्ञप्ति का अवसान होना है	नवीकरण की अवधि सहित नवीकरण की तारीख	नामंजूर अनुज्ञप्तियों का ब्यौरा
	8	9	10	11	12	13
		शैल्टर फीस का ब्यौरा			टिप्पणियां	
	14			15		

(नाम)
निदेशक,
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,
हिमाचल प्रदेश, शिमला
दूरभाष नम्बर-----।”।

**प्ररूप-47
(नियम 51 देखें)
अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आवेदन**

सेवा में,

निदेशक,
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,
हिमाचल प्रदेश, शिमला ।

श्रीमान जी,

सम्यक रूप से अनुप्रमाणित
स्टांप के आकार का
नवीनतम फोटो चिपकाएं

मैं/हम खाता संख्या खतौनी नम्बर मौजा नम्बर खसरा नम्बर
 रकबा वर्ग मीटर, तहसील जिला हिमाचल प्रदेश में, जिसकी परियोजना का नाम
 और अभिनाम है, कालोनी स्थापित करने हेतु भवन के सन्निमार्ण हेतु आवेदन करता
 हूँ/करते हैं ।

1. अपेक्षित विशिष्टियाँ निम्न प्रकार से हैं:-

(i) आवेदक की हैसियत, क्या आवेदक व्यक्ति या कम्पनी या फर्म या व्यक्तियों का संगम या सहकारी सोसाइटी या अविभक्त कुटुम्ब है

(ii) व्यक्ति या व्यक्तियों के संगम या अविभक्त कुटुम्ब की दशा में :-

(क) नाम

(ख) पिता का नाम

(ग) व्यवसाय

(घ) स्थायी पता

(iii) फर्म या सहकारी सोसाइटी या कम्पनी की दशा में :-

(क) नाम

(ख) पता

(ग) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र की प्रति

(घ) मुख्य क्रियाकलाप

(ङ) भागीदारों/मुख्य कार्यकारी/पूर्णकालिक निदेशकों के नाम और पते :

.....

(iv) क्या आवेदक आयकरदाता/निर्धारित है, यदि ऐसा है, तो स्थायी लेखा संख्या (पैन) दें :

.....

(v) बैंक या बैंकर का नाम और पता जिसके पास हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 ;1977 का अधिनियम संख्यांक 12द्ध की धारा 78 द के सम्बन्ध में खाता रखा जाएगा

.....

(vi) वित्तीय स्थिति के बारे में विशिष्टियाँ :-

(क) कम्पनी/फर्म/व्यक्तियों का संगम/सहकारी सोसाइटी/अविभक्त कुटुम्ब की दशा में नवीनतम संपरीक्षित लेखे ; और

(ख) पूर्ववर्ती तीन वर्षों की आयकर विवरणी प्रस्तुत की जाए ।

(vii) चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित परिसम्पत्तियों और दायित्वों का ब्यौरा स्पष्टतः उपदर्शित करते हुए कार्यकलापों का कथन ।

- (viii) क्या आवेदक को कभी किसी विधि के अधीन कोई कालोनी या भवन या अपार्टमेंट बनाने की कभी अनुमति प्रदान की गई थी, यदि हां, तो उसके ब्यौरे
- ...
- (ix) क्या आवेदक ने कभी कोई कालोनी स्थापित की है या कोई कालोनी स्थापित कर रहा है यदि हां, तो उसके ब्यौरे
- ...
- (x) बाह्य विकास कार्यों को करने वाला अभिकरण
(स्वयं/स्थानीय प्राधिकरण/ विकास प्राधिकरण)
- (xi) आन्तरिक विकास कार्यों को करने वाला अभिकरण(स्वयं/स्थानीय प्राधिकरण/ विकास प्राधिकरण)
- (xii) कोई अन्य सूचना, जिसे आवेदक देना चाहे
-

2. निम्नलिखित रेखांक, रेखाचित्र, और अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किए जाते हैं, अर्थात् :-

- (i) मूल रूप से नवीनतम जमाबन्दी, जो छह मास से अधिक पहले की न हो, की एक प्रति जिसमें कालोनी या अपार्टमेंट या भवन के अन्तर्गत भूमि में संप्रवर्तक का हक/स्वामित्व दर्शित हो ।
- (ii) प्रश्नगत भूमि का/के खसरा नम्बर, विवरण और क्षेत्र, इसकी चौड़ाई के साथ-साथ संसक्त मार्ग, दर्शाते हुए नवीनतम मूल ततीमा, जो छह मास से अधिक पहले की न हो, की एक प्रति के साथ-साथ प्रश्नगत भूमि की समस्त बाह्य परिसीमाओं/सीमाओं में आने वाले साथ लगते खसरा नम्बर। आवेदित भूमि को ततीमा में लाल स्याही से दर्शाया जाएगा ।
- (iii) 1:1000 के पैमाने में, उत्तरी दिशा दर्शाती, प्रश्नगत भूमि को इंगित करते, मुख्य सम्पर्क मार्ग (मार्गों) के नाम, जिनसे सम्पत्ति और सीमाएं संसक्त हैं, प्रमुख सार्वजनिक भवनों जैसे अस्पताल, स्कूल, सिनेमाघर, पेट्रोल पम्प, भूमि के ईर्द-गिर्द (आस-पास) विद्यमान भूमि उपयोग/भवन उपयोग आदि दर्शाती अवस्थिति योजना (लोकेशन प्लान) के तीन सैट ;
- (iv) 1:200 के परिमाण/पैमाने में प्रश्नगत भूमि की उत्तरी दिशा और समस्त सीमाएं, इसकी चौड़ाई सहित संसक्त मार्ग, प्राकृतिक विशेषताएं जैसे नालों, तालाब, वृक्ष, ढलान, 5.00 मीटर के अन्तराल पर समोच्च, यदि भूमि ऊँची-नीची है तो भूमि के मध्य से या साथ से गुजरती हाई टेंशन लाईनें, विद्यमान मार्ग, मार्ग के अधिकार दर्शाते उच्च मार्ग, रेल लाईनें, उनके विनिर्देश (विनिर्देशों) और सीमाओं सहित विमानपत्तन उपयोग और सेवाओं जैसे जल आपूर्ति, जल निकास, कबाड़, कूड़ा-निकासी, मल, कूड़ा, सैप्टिक टैंक की स्थिति, थूकदान के निपटान के साथ-साथ मल निकासी, वर्षा जल संग्रहण टैंक, विद्युत और टेलीफोन खम्भों के ब्यौरे दर्शाते हुए, कूड़ा-करकट के निपटान की रीति और स्थल की स्थल योजना (साईट-प्लान) के तीन सैट ;
- (v) भूमि के प्लॉटों में उप-खण्ड के लिए 1:100 के परिमाण (पैमाने) में उत्तरी दिशा, प्लॉटों के परिमाण और क्षेत्र, आन्तरिक मार्ग, सैटबैक, पार्क (उद्यान) एवं खुले स्थान, सामुदायिक भवन, जैसे स्कूल, औषधालय, डाकघर, बैंक इत्यादि और स्वतः स्पष्ट स्कीम बनाने हेतु साधारण रिपोर्ट और प्रकार सहित समस्त विकासात्मक प्रस्ताव दर्शाती ड्राईंग (नक्शे) के तीन सैट। तीस हजार वर्गमीटर के क्षेत्र से अधिक क्षेत्र वाली समूह आवास कालोनी की दशा में, यथास्थिति, परियोजना के अंकित (प्लॉटिड) क्षेत्र का दस प्रतिशत या कुल अपार्टमेंटों का दस प्रतिशत समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों या निम्न आय वर्ग के लिए आरक्षित रखा हुआ दर्शित होगा, किन्तु जहां परियोजना या कुल क्षेत्र पांच हजार से तीस हजार वर्गमीटर के बीच है, तो संप्रवर्तक, समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्ग के लिए या तो प्लॉट का दस प्रतिशत या अपार्टमेंट का दस प्रतिशत आरक्षित रखेगा या ऐसे प्लॉट के बदले में शैल्टर फीस संदत्त करेगा ।

- (vi) किसी भी आकार की आवास कालोनी को विकसित करने वाले संप्रवर्तकों को, यथास्थिति, प्लॉट क्षेत्र का पन्द्रह प्रतिशत या कुल अपार्टमेंट का पन्द्रह प्रतिशत या अतिसुखावह वास गृह इकाईयों का पन्द्रह प्रतिशत हिमाचल के स्थायी निवासियों के लिए दर्शाना और आरक्षित रखना होगा ।
- (vii) यदि संप्रवर्तक अतिसुखावह वास गृह इकाईयां उपलब्ध नहीं करवाना चाहता है तो वह, अधिनियम की धारा 78 त की उपधारा (8-क) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट नियमों के अनुसार, हिमाचल के स्थायी निवासियों के लिए आरक्षित रखे जाने वाली अतिसुखावह वास गृह इकाईयों का पन्द्रह प्रतिशत, आरक्षण के बदले में, डिमांड ड्राफ्ट द्वारा या ई-संदाय के माध्यम से, निदेशक को शैल्टर फीस संदत्त करेगा।
- (viii) भवन, अपार्टमेंट, कालोनी इत्यादि के सन्निर्माण के लिए, 1:100 के पैमाने में उत्तरी दिशा, भवन, अपार्टमेंट, कालोनी इत्यादि के आकार (लम्बाई-चौड़ाई) तथा क्षेत्र और प्रत्येक प्लॉट या अपार्टमेंट की क्षेत्र संगणना शीट, प्रस्तावित भवन, अपार्टमेंट, कालोनी के अन्य स्थापत्य ब्यौरे और विनिर्देशों, साधारण रिपोर्ट आदि के सहित सभी विकास प्रस्ताव, निर्मित और खुले क्षेत्र, सैटबैकों के साथ प्रत्येक प्लॉट या अपार्टमेंट, क्षेत्र संगणना शीट को और अन्य सूचना या दस्तावेज का प्लान या परिकल्पना, जैसी निदेशक द्वारा की जाए, को दर्शाते हुए नक्शे (ड्राईंग) के तीन सैट ;
- (ix) प्रस्तावित कालोनी की मुख्य विशेषताओं का वर्णन करते हुए एक स्पष्टीकरण टिप्पण, विशिष्टतया स्वास्थ्यप्रद जल प्रदाय व्यवस्थाओं का सम्पूर्ण स्रोत, स्टॉर्म और मलजल के निपटान के लिए स्थल जल आपूर्ति स्कीमों, बाढ़, मलजल, मल, मल निकासी के ब्यौरेवार विनिर्देश और परिकल्प, प्रत्येक संघटक (कम्पोनेन्ट) की अनुमानित लागत, विश्लेषण सहित उनकी लागत;
- (x) प्रस्तावित मार्गों के अनुप्रस्थ काट (क्रॉस सेक्शन) को दर्शाती ड्राईंग के तीन सैट, जो विशिष्टतया प्रस्तावित निकास मार्ग (ड्रेनेज वेज), साइकिल ट्रैकों और पैदल मार्ग, ग्रीन वर्जेंज, विद्युत खम्बों, टेलीफोन के खम्बों की अवस्थिति और ऐसे मार्गों से सम्बद्ध किसी अन्य कार्यों को उपदर्शित करे। ये ड्राईंग, मल निकासी, स्टॉर्म वाटर चैनल, जल आपूर्ति और कोई अन्य जल स्वास्थ्य सेवाओं की अवस्थिति को उपदर्शित करती है। मार्गों, संकर्मों के ब्यौरेवार विनिर्देश और परिकल्प और उनकी लागत विश्लेषण सहित संघटकवार अनुमानित लागत ;
- (xi) भवनों या अपार्टमेंटों के संघटकवार प्राक्कलित लागत सहित, भवनों या अपार्टमेंटों के विस्तृत विनिर्देशों और संरचनात्मक परिकल्पना का एक सैट और उनके संरचनात्मक परिकल्पना (डिजाइन) तथा सन्निर्माण से सम्बन्धित शपथ-पत्र के रूप में एक वचनबंध ;
- (xii) विद्युत आपूर्ति के लिए विस्तृत विनिर्देशों और डिजाइन परिकल्पना का एक सैट, जिसमें गली प्रकाश (स्ट्रीट लाइटिंग) सहित संघटकवार प्राक्कलित लागत के साथ-साथ प्रत्येक संघटक का लागत विश्लेषण भी सम्मिलित है ;
- (xiii) शपथ पत्र के रूप में इस प्रभाव का वचनबंध कि भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करते समय संप्रवर्तक उपयोग की जाने वाली सामग्री की गुणवत्ता और सन्निर्माणों की गुणवत्ता के लिए हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग के विनिर्देश (शों) का पालन करेगा और उनके अनुरूप कार्य करेगा ;
- (xiv) प्रस्तावित विकास के प्रकार को उपदर्शित करता एक टिप्पण, अर्थात् भू-उपयोग या भवन उपयोग नामतः आवासीय या वाणिज्यिक या औद्योगिक या पब्लिक और सेमी पब्लिक आदि ;
- (xv) अभियन्ता या वास्तुविद या नगर योजनाकार का नाम और अर्हता और जहां संप्रवर्त, इन नियमों के नियम 42 के उप नियम (1) के खण्ड (ख) के अधीन यथा विहित अर्हता स्वयं नहीं रखता है, वहां विकास कार्य/संकर्म को निष्पादित करने की सहमति; और
- (xvi) संप्रवर्तक की प्रबंधकीय और वित्तीय योग्यता को दर्शाने वाला/वाले दस्तावेज।

3. मैं/हम निम्नलिखित और दस्तावेज संलग्न करता हूँ/करते हैं, अर्थात्

- (i) प्ररूप 11 और 12 में आवेदन ।
- (ii) परिशिष्ट 7 के अनुसार जांच सूची (चैक लिस्ट) ।
- (iii) निदेशक के पक्ष में अनुज्ञप्ति फीस के रूप में प्लॉट क्षेत्र में एक सौ रूपए प्रति वर्गमीटर की दर से संगणित राशिरूपए केवल (केवल..... रूपए) ई-चालान या चालान या ई-संदाय या निदेशक के पक्ष में आहरित डिमांड ड्राफ्ट के रूप में पावती ।
- (iv) किसी कम्पनी या फर्म या किसी सहकारी सोसाइटी और किसी अविभक्त कुटुम्ब की दशा में चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा सम्यक् रूप से संपरीक्षित वार्षिक लेखों की नवीनतम विवरणी की एक प्रति और व्यष्टि की दशा में बैंक के नाम सहित, रखे गए खाते का प्रकटीकरण ।
- (v) पूर्ववर्ती तीन वर्षों की आयकर विवरणी । किसी नई कम्पनी या नई फर्म की दशा में, कम्पनी या फर्म के किसी भी निदेशक की पूर्ववर्ती तीन वर्ष की आयकर विवरणी सहित स्थायी लेखा संख्या (पैन) की अनुप्रमाणित प्रति ।

4. यह भी निवेदन किया जाता है कि मुझे/हमें प्रस्तावित कालोनी में निम्नलिखित सुख-सुविधा या सुख-सुविधाएं उपलब्ध करवाने से छूट दी जाए और क, ख, ग (आगे जैसे हो) सहित दूसरी प्रति में स्पष्टीकारक टिप्पण, कि क्यों कालोनी में उक्त सुख-सुविधा या सुख-सुविधाओं को उपलब्ध करवाया जाना अपेक्षित नहीं है, इसके साथ संलग्न है:-

- (i)
- (ii)
- (iii)

5. मैं/हम सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषणा करता हूँ /करते हैं कि उपरोक्त पैरा 1 से 4 में दी गई विशिष्टियाँ मेरी/हमारी पूरी जानकारी और विश्वास के अनुसार सही हैं ।

अनुलग्नक यथा उपरोक्त ।

भवदीय,

तारीख-----
स्थान -----

आवेदक (कों) का/के हस्ताक्षर सहित
पूरा नाम (पूरे नाम)
दूरभाष-----
ई0 मेल पता-----

नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश

प्ररूप 51

(नियम 54 (1) देखें)

अनुज्ञप्ति

फाईल संख्या-----

तारीख-----

तक विधिमान्य ।

रजिस्ट्रीकरण संख्या-----

संप्रवर्तक/अनुज्ञप्तिधारी का नाम: -----

संप्रवर्तक/अनुज्ञप्तिधारी की हैसियत: -----

सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित
स्टांप के आकार का
नवीनतम फोटो चिपकाएं

स्थायी पता : —————

पत्राचार हेतु पता: —————

ई0 मेल ————— दूरभाष नम्बर —————

परियोजना का नाम / अभिनाम —————

भूमि का विवरण :

खाता संख्या————— खतौनी संख्या————— हदबस्त संख्या:—————

खसरा संख्या:————— रकबा ——— वर्गमीटर, मौहाल/मौजा————— तहसील —————
जिला————— राज्य—————

अनुज्ञप्ति संख्या..... जारी करने की तारीखतक विधिमान्य नवीकरण की नियत तारीख
—————तक नवीकृत तारीख को यह अनुज्ञप्ति उपर्युक्त परियोजना के लिए
—————तारीख को—————संख्या द्वारा अनुमोदित परियोजना प्लान/नक्शे (ड्राईंग) के अनुसार इस
शर्त के अधधीन प्रदान की जाती है कि अधोहस्ताक्षरी को इसकी अवधि के दौरान किसी भी समय अनुज्ञप्ति
को प्रत्याहृत या रद्द करने का अधिकार होगा। यदि अनुज्ञप्तिधारी/संप्रवर्तक, अपने आवेदन में कोई गलत
सूचना देता है या हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 और तद्धीन बनाए गए नियमों के
उपबन्धों का उल्लंघन करता है।

(नाम)
निदेशक,
नगर एवं ग्राम योजना विभाग,
हिमाचल प्रदेश, शिमला
दूरभाष..... ।”।
प्रतिलिपियां प्रेषित है:

33. प्ररूप 52 और 57 का संशोधन.—उक्त नियमों से संलग्न प्ररूप 52 और 57 में,—

“मैं/हम” शब्दों और चिन्ह के स्थान पर “मैं/हम एतद्वारा” शब्द और चिन्ह रखे जाएंगे और अन्त में
निम्नलिखित अन्तःस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—

“ई0 मेल पता————— ।”।

34. प्ररूप 58, 59 और 60 का अन्तःस्थापन.—उक्त नियमों से संलग्न प्ररूप 57 के पश्चात्
निम्नलिखित नए प्ररूप 58, 59 और 60 अन्तःस्थापित किए जाएंगे, अर्थात् :—

“नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश

प्ररूप 58

(नियम 56 (क) देखें)

परियोजना के अंतरण हेतु आवेदन

अंतरिती संप्रवर्तक का नाम: —————रजिस्ट्रीकरण संख्या————— ।
—————तक विधिमान्य ।

अनुज्ञप्ति संख्या—————जारी करने की तारीख—————तक विधिमान्य ।

स्थायी पता : —————

पत्राचार हेतु पता : —————

ई0 मेल पता : ----- दूरभाष नम्बर -----
परियोजना का नाम/अभिनाम -----

भूमि का विवरण :

खाता नम्बर ----- खतौनी नम्बर -----
हदबस्त नम्बर ----- खसरा नम्बर -----
रकबा ----- वर्गमीटर, मौहाल/मौजा -----
तहसील ----- जिला ----- राज्य -----
परियोजना की वर्तमान हैसियत -----
अन्तरण के कारण -----

क्या परियोजना के अन्तरण के लिए हिमाचल प्रदेश अभिधृति और भूमि सुधार अधिनियम, 1972 की धारा 118 के अधीन अनुज्ञा अपेक्षित है -----
यदि हां (प्रति संलग्न करें) -----
विक्रय करार ----- ई0 संदाय या ई0 चालान या
चालान या निदेशक के पक्ष में आहरित डिमाण्ड ड्राफ्ट के माध्यम से संदत्त फीस -----
----- संप्रवर्तक का नाम ----- (अंतरक)

नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश प्ररूप 59 (नियम 56 (क) देखें)

अंतरिती संप्रवर्तक से आवेदन

अंतरिती संप्रवर्तक का नाम ----- रजिस्ट्रीकरण संख्या -----
----- तक विधिमान्य ।

अनुज्ञप्ति की फोटोकॉपी -----

स्थायी पता : -----
पत्राचार हेतु पता : -----
ई0 मेल पता : ----- दूरभाष नम्बर -----

पिछले तीन वर्षों की आयकर विवरणी सहित पैन कार्ड की प्रति ----- चार्टर्ड एकाउंटैन्ट
द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित परिसम्पत्तियों और दायित्वों का ब्यौरा स्पष्टतः उपदर्शित करते हुए कार्यकलापों
का कथन ----- कालौनी/
अपार्टमेंट को विकसित करने के लिए संप्रवर्तक की वित्तीय और प्रबंधकीय हैसियत -----
----- क्या परियोजना का नाम/अभिनाम वही रहेगा -----
यदि नहीं, तो प्रस्तावित परियोजना नाम/अभिनाम ----- क्या हिमाचल प्रदेश अभिधृति और
भूमि सुधार अधिनियम, 1972 की धारा 118 के अधीन अनुज्ञा अपेक्षित है -----

यदि हां (प्रति संलग्न करें) -----
भूमि का विवरण -----
खाता नम्बर ----- खतौनी नम्बर ----- हदबस्त नम्बर -----
खसरा नम्बर ----- रकबा ----- वर्गमीटर, मौहाल/मौजा ----- तहसील -----
जिला ----- राज्य -----
पिछले तीन वर्षों की आयकर विवरणी ----- परियोजना की
वर्तमान स्थिति -----

अन्तरण का कारण-----

ई0 संदाय या ई0 चालान या चालान या निदेशक के पक्ष में आहरित डिमाण्ड ड्राफ्ट के माध्यम से संदत्त फीस-----

विक्रय करार -----

संप्रवर्तक का नाम -----(अन्तरितीद्ध)

नगर एवं ग्राम योजना विभाग हिमाचल प्रदेश

प्ररूप 60
(नियम 56 (क) देखें)

परियोजना के अंतरण के पश्चात् अनुज्ञप्ति

सम्यक् रूप से
अनुप्रमाणित स्टांप के
आकार का फोटो फाटो
चिपकाएं

फाईल संख्या-----तारीख-----

रजिस्ट्रीकरण संख्या-----तक विधिमान्य

अन्तरिती संप्रवर्तक का नाम:-----

अन्तरक संप्रवर्तक की हैसियत: -----

स्थायी पता :-----

पत्राचार हेतु पता :-----

ई0 मेल : -----दूरभाष नम्बर-----

परियोजना का नाम/अभिनाम-----

भूमि का विवरण -----

खाता नम्बर-----,खतौनी नम्बर -----,हदबस्त नम्बर-----,खसरा नम्बर-----

रकबा -----वर्गमीटर, मौहाल/मौजा-----तहसील-----

जिला-----राज्य-----

अनुज्ञप्ति संख्या.....जारी करने की तारीख.....तक विधिमान्य नवीकरण की नियत तारीख -----

----- तक नवीकृत किया गया है।

यह अनुज्ञप्ति उपर्युक्त परियोजना के लिए तारीख-----को-----संख्या द्वारा अनुमोदित परियोजना प्लान/नक्शे (ड्राईंग) के अनुसार, इस शर्त के अधधीन प्रदान की जाती है कि अधोहस्ताक्षरी को, इसकी अवधि के दौरान, किसी भी समय अनुज्ञप्ति को प्रत्याहृत या रद्द करने का अधिकार होगा। यदि अनुज्ञप्तिधारी/संप्रवर्तक अपने आवेदन में कोई गलत सूचना देता है या हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 के उपबन्धों और तद्धीन बनाए गए नियमों का उल्लंघन करता है।

(नाम)

निदेशक,

नगर एवं ग्राम योजना विभाग,

हिमाचल प्रदेश, शिमला।

दूरभाष नम्बर.....।”।

प्रतिलिपियां प्रेषित है:-

35. परिशिष्ट-1 का प्रतिस्थापन.-उक्त नियमों से संलग्न विद्यमान परिशिष्ट। के स्थान पर निम्नलिखित परिशिष्ट रखा जाएगा, अर्थात्:

परिशिष्ट- I
(नियम 13 और 14 देखें)

भूमि के उप खण्ड (सब-डिवीजन) के लिए या भूमि उपयोग परिवर्तन या भूमि के विकास के लिए अथवा उन क्षेत्रों में जहाँ भूमि उपयोग अवरोधित है और अंतरिम विकास योजना या विकास योजना तैयार नहीं की गई है, में भवन सन्निर्माण के लिए विनियम।

I. अनुज्ञा के लिए आवेदन:-

प्रश्नगत भूमि की सीमाओं को चिन्हांकित करने के पश्चात्, आवेदक, यथास्थिति, प्ररूप 11 या प्ररूप 12 में निदेशक को आवेदन करेगा और ऐसे आवेदन के साथ ऐसे दस्तावेज जैसे प्ररूप 11 या प्ररूप 12 में विनिर्दिष्ट हैं, संलग्न किए जाएंगे।

क्रम संख्या	विवरण और न्यूनतम प्लॉट क्षेत्र	न्यूनतम सैटबैक (मीटर में)				अधिकतम फर्श क्षेत्र अनुपात	अधिकतम ऊंचाई मीटरों में
		सामने का	बायां	दायां	पिछला		
1	2	3	4	5	6	7	8

आवासीय उपयोग

1.	अलग (डिटेचड हाउसिंग) घर	2.00	1.50	1.50	1.50	1.75	21.00
	(i) 150 वर्गमीटर वर्गमीटर से 250 वर्गमीटर तक						
	(ii) 250 वर्गमीटर से ऊपर 500 वर्गमीटर तक	3.00	2.00	2.00	2.00	1.75	21.00
	(iii) 500 वर्गमीटर से अधिक	5.00	3.00	3.00	2.00	1.75	21.00
2.	एक ओर सांझी दीवार सहित अर्ध अलग असम्बद्ध घर (सेमी डिटेचड हाउसिंग 120 वर्गमीटर तक	2.00	1.50	1.50	1.50	1.75	21.00
	150 वर्गमीटर से 250 वर्गमीटर तक	2.00	1.75	1.75	1.75	1.75	21.00
3.	दोनों ओर सांझी दीवार सहित पंक्ति में घर (रो हाउसिंग) 90 वर्गमीटर से 120 वर्गमीटर तक	2.00	शून्य	शून्य	1.50	1.75	18.00

वणिज्यिक उपयोग

1.	बूथ 10 वर्गमीटर तक	1.00	शून्य	शून्य	शून्य	—	4.00
	दुकानें						
	(i) स्वतन्त्र दुकान 1 शो रूमज (स्टैंड एलोन)						

	10 वर्गमीटर से ऊपर 30 वर्गमीटर तक	2.00	शून्य	शून्य	1.00	—	6.00
	(ii) दोनों ओर सांझी दीवार सहित पंक्ति में दुकाने (रो शोपज़) 30 वर्गमीटर से ऊपर 100 वर्गमीटर तक	2.00	शून्य	शून्य	1.50	1.75	9.00
	(iii) दोनों ओर सांझी दीवार सहित पंक्ति में दुकाने (रो शोपज़) 100 वर्गमीटर से ऊपर 250 वर्गमीटर तक	2.00	1.50	1.50	1.50	1.75	21.00
	(iv) 250 वर्गमीटर से ऊपर 500 वर्गमीटर तक	3.00	2.00	2.00	2.00	1.75	21.00
	शौपिंग कम्प्लेक्स						
	(i) 500 वर्गमीटर से 1500 वर्गमीटर तक	5.00	3.00	3.00	3.00	1.75	21.00
	(ii) 1500 वर्गमीटर से 4000 वर्गमीटर तक	10.00	5.00	5.00	5.00	1.75	21.00
	(iii) 4000 वर्गमीटर से अधिक	12.00	7.50	7.50	6.00	1.50	21.00
	पार्किंग						
	(i) 500 वर्गमीटर से 1500 वर्गमीटर तक	1.50 ई सी एस निर्मित क्षेत्र का प्रति सौ वर्गमीटर					
	(ii) 1500 वर्गमीटर से 4000 वर्गमीटर तक	2 ई सी एस निर्मित क्षेत्र का प्रति सौ वर्गमीटर।					
	(iii) 4000 वर्गमीटर से अधिक	3 ई सी एस निर्मित क्षेत्र का प्रति सौ वर्गमीटर।					
4.	पर्यटन इकाई						
	(i) 250 वर्गमीटर से 500 वर्गमीटर तक	3.00	2.00	2.00	2.00	1.75	21.00
	(ii) 500 वर्गमीटर से 1500 वर्गमीटर तक	5.00	4.00	4.00	3.00	1.50	21.00
	(iii) 1500 वर्गमीटर से अधिक	7.50	5.00	5.00	4.00	1.50	21.00
	पार्किंग						
	(i) 250 वर्गमीटर से 500 वर्गमीटर तक	=1.00 ई सी एस निर्मित क्षेत्र का प्रति सौ वर्गमीटर।					
	(ii) 500 वर्गमीटर से ऊपर 1500 वर्गमीटर तक	=1.50 ई सी एस निर्मित क्षेत्र का प्रति सौ वर्गमीटर।					
	(iii) 1500 वर्गमीटर से अधिक	=2.00 ई सी एस निर्मित क्षेत्र का प्रति सौ वर्गमीटर।					
	(iv) पर्यटन इकाई को होटल या अतिथि गृह या ईको टूरिज्म या किसी अन्य नाम द्वारा जाना जा सकेगा।						

	(v) विद्यमान निर्मित क्षेत्रों, जैसे बाजारों में, भवन लाईन रेखाद्ध को बनाए रखा जा सकेगा।
--	--

5.	सिनेमा/सिनेप्लैक्स						
	4000 वर्गमीटर और उससे अधिक	15.00	7.50	7.50	6.00	1.50	21.00
	पार्किंग						
	(i) 3.00 ई सी एस निर्मित क्षेत्र का प्रति सौ वर्गमीटर।						
	(ii) अन्य विनियमन, चलचित्र अधिनियम, 1952 के अनुसार भी लागू होंगे						

6.	मल्टीप्लैक्स						
	4000 वर्गमीटर और उससे अधिक	15.00	9.00	9.00	9.00	1.50	21.00
	पार्किंग						
	(i) कामप्लैक्स के भीतर अनुज्ञेय						
	(ii) मल्टीप्लैक्स के भीतर-निर्मित क्षेत्र के प्रत्येक सौ वर्गमीटर पार्किंग स्थान के लिए 3 ई सी एस की दर से उपलब्ध करवाया जाएगा।						
	(iii) अन्य विनियमन, चलचित्र अधिनियम के अनुसार भी लागू होंगे।						
	(iv) मल्टीप्लैक्स कामप्लैक्स से, समाकलित मनोरंजन तथा शॉपिंग सेन्टर/कम्प्लैक्स अभिप्रेत होगा जिसमें कम से कम दो सिनेमाहाल होंगे। न्यूनतम क्षेत्र जिसमें यह उपयोग अनुज्ञात किया जाएगा, चार हजार वर्गमीटर से कम नहीं होना चाहिए। सिनेमा हालों के अतिरिक्त मल्टीप्लैक्सों में रेस्तरां, फास्ट फूड, आउटलेट/पब, हेल्थ स्पाज/सेन्टरज, होटल तथा अन्य आमोद-प्रमोद क्रियाकलाप भी होंगे। शॉपिंग सेन्टर में रिटेल आउटलेट, वीडियो गेम्ज, पारलर्ज, वोलिंग एलिज हेल्थ सेंटर, शॉपिंग मॉल्लज, (आफिस स्पेस) भी हो सकेंगे।						
	टिप्पण:- 1.00 ईसीएस (समतुल्य कार स्पेस) से निम्नलिखित अभिप्रेत होगा:-						
	(i) खुले में पार्किंग हेतु	=23 वर्गमीटर					
	(ii) धरातल फ्लोर या स्टिलटस में	=28 वर्गमीटर पार्किंग हेतु					
	(iii) तहखाना फ्लोर में	=32 वर्गमीटर पार्किंग हेतु					
7.	बहुस्तरीय पार्किंग						
	(i) 500 वर्गमीटर से 1500 वर्गमीटर तक	5.00	3.00	3.00	3.00	1.75	21.00
	(ii) 1500 वर्गमीटर से ऊपर 4000 वर्गमीटर तक	10.00	5.00	5.00	5.00	1.75	21.00
	(iii) 4000 वर्गमीटर से अधिक	12.00	7.50	7.50	6.00	1.50	21.00

सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक, शैक्षणिक भवन, पुलिस/अग्निशमन केन्द्र, चिकित्सा, सामुदायिक हॉल, पुस्तकालय/धार्मिक भवन, निजी कार्यालय आदि सहित अन्य उपयोग।

1.	(i) 250 वर्गमीटर से 500 वर्गमीटर तक	3.00	2.00	2.00	2.00	2.00	21.00
	(ii) 500 वर्गमीटर से ऊपर 1000 वर्गमीटर तक	5.00	2.00	2.00	3.00	1.75	21.00

(iii) 1000 वर्गमीटर से ऊपर 5000 वर्गमीटर तक	10.00	5.00	5.00	5.00	1.50	21.00
(iv) 5000 वर्गमीटर से अधिक	15.00	7.50	7.50	7.50	1.50	21.00

टिप्पण: इसके अतिरिक्त भवन की अधिकतम ऊँचाई सामान्य विनियम खण्ड संख्या 2 द्वारा दर्शाई जाएगी।

औद्योगिक उपयोग

क्रम संख्या 1.	उद्योग के प्रकार और न्यूनतम प्लॉट क्षेत्र	न्यूनतम सैटबैक (मीटरों में)				अधिकतम एफ ए आर	(माध्य) समुद्रतल से 1000 मीटर तक अधिकतम ऊँचाई	1000 मीटर से ऊपर (माध्य) समुद्रतल से मीटरों में अधिकतम ऊँचाई
		सामने का	बायां	दायां	पिछला			
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	लघु उद्योग 250 वर्गमीटर से 500 वर्गमीटर तक	3.00	2.00	2.00	2.00	1.75	15.00	12.00
2.	सर्विस/हल्के स्तर के उद्योग 500 वर्गमीटर से ऊपर 1000 वर्गमीटर तक	5.00	2.00	2.00	3.00	1.50	15.00	12.00
3.	मध्यम स्तर के उद्योग 1000 वर्गमीटर से ऊपर 5000 वर्गमीटर तक	10.00	5.00	5.00	5.00	1.25	20.00	15.00
4.	बड़े और भारी उद्योग 5000 से अधिक	15.00	7.50	7.50	7.50	1.00	20.00	15.00

III सामान्य विनियम :

जहां कोई विशिष्ट उल्लेख नहीं किया गया है वहां निम्नलिखित उपबन्ध लागू होंगे, अर्थात् :-

- प्रत्येक प्लॉट 3 मीटर चौड़े मार्ग से संसक्त होना चाहिए। चौड़ाई कम होने की दशा में 3 मीटर चौड़ा बनाने के लिए आवेदक को भूमि अभ्यर्पित करनी होगी।
- भवन की ऊँचाई साथ लगते मार्ग की चौड़ाई से सम्बन्धित होनी चाहिए
 3.00 मीटर से कम और गैर यान योग्य मार्ग के लिए - 10 मीटर
 3.00 मीटर से कम किन्तु यान योग्य मार्ग के लिए - 13 मीटर
 3.00 मीटर से 5.00 मीटर के बीच के मार्ग के लिए - 15 मीटर

3. विकास के लिए अधिकतम स्वीकार्य ढाल(स्लोप) 45 डिग्री होगी ।
4. कुरसी सतह (प्लिंथ लेबल) की अधिकतम ऊँचाई 2.00 मीटर होगी।
5. जहां कहीं भी साध्य हो एक पार्किंग मंजिल अनिवार्य होगी। पार्किंग मंजिल की अधिकतम ऊँचाई, आवासीय उपयोग के लिए 3.00 मीटर और अन्य उपयोग हेतु 4.00 मीटर होगी। पार्किंग मंजिल के समस्त तीनों ओर से शीयर वॉलज का सन्निर्माण किया जाएगा जिससे कि यह सॉफ्ट स्टोरी (मंजिल) न हो ।
6. यदि सैट बैकज के अतिरिक्त पार्किंग की आवश्यकता के अनुसार खुला स्थल उपलब्ध है, तो पार्किंग मंजिल की शर्त का आग्रह नहीं किया जाएगा । यदि भवन में किसी स्तर पर बन्द मंजिलें पार्किंग के लिए प्रस्तावित और साध्य हैं तो उन्हें पार्किंग मंजिल के लिए परिवर्तित किया जा सकेगा । तथापि केवल एक पार्किंग मंजिल के लिए, भवन की ऊँचाई के निर्बन्धन और संरचनात्मक स्थिरता के अध्यधीन फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0) से छूट होगी। यद्यपि, एक पार्किंग मंजिल अनिवार्य है फिर भी, दूसरी पार्किंग मंजिल का सन्निर्माण कर सकते हैं, जो कि वैकल्पिक है। इसमें भी केवल एक पार्किंग मंजिल के लिए भवन की ऊँचाई के निर्बन्धन और संरचनात्मक स्थिरता के अध्यधीन, फर्श योग्य अनुपात (एफ0ए0आर0) से छूट होगी। सभी मामलों में पार्किंग मंजिल (मंजिलों) के लिए फीस संदेय होगी।
7. किसी भवन में कार्यालय या आवास के प्रयोजन हेतु उपयोग में लाए गए या उपयोग में लाए जाने के लिए आशयित प्रत्येक कमरे की न्यूनतम ऊँचाई 2.75 मीटर होगी और छत के निम्नतम बिन्दु की सतह (स्लैब के तल) से मापी गई अधिकतम ऊँचाई 3.50 मीटर होगी। मानव उपयोग के लिए अप्रयुक्त चिमनियां, ऐलेवेटर, खम्भे, टैंक और अन्य बहिर्वेशन को विहित ऊँचाई सीमाओं से अधिक बढ़ाया जा सकेगा। मुंडेरे और खिड़की की दहलीजें भी किन्ही अपेक्षित सैट बैकों में बहिर्विष्ट (प्रोजेक्ट) की जा सकेंगी ।
8. पहाड़ी क्षेत्रों में ढालू छत यू0आर0डी0पी0एफ0आई0, 2014 के दिशानिर्देशों और भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के अनुसार पहाड़ी क्षेत्र वह क्षेत्र है जो माध्य समुद्रतल से 600 मीटर से ऊपर है या 300 की औसत ढाल का कोई क्षेत्र है) अनिवार्य होगी जो फेशिया सहित सी0 जी0 आई0, जी0 आई0 शीट या स्लेट छत की हो सकेगी।
 - (i) छत के पोस्ट ऑफिस रेड या फॉरेस्ट ग्रीन या प्राकृतिक छत सामग्री जैसे स्लेट की भांति रंगा जाएगा। ढालू छत की ऊँचाई छज्जों पर शून्य और मध्य में अधिकतम 2.75 मीटर अनुज्ञेय होगी। छत के दोनों ओर समुचित दूरी पर डार्मर, इस शर्त के अध्यधीन अनुज्ञेय होगी कि डार्मर का रिज मुख्य छत के रिज की लाईन से नीचे होगा।
 - (ii) छत (रूफ टॉप) शीर्ष को 12 वर्ग मीटर प्रति 1 किलो वॉट पीक (के0डब्ल्यू0पी0) की दर से सौर प्रकाशीय बोल्टीय (पी0वी0) प्रस्थापनों के लिए उपयोग में लाया जाएगा।
9. सैट बैक्स :-
 - (i) योजना क्षेत्र या विशेष क्षेत्र की सीमाओं में आने वाले उच्च मार्गों और हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग की अन्य अनुसूचित सड़कों (राजस्व अभिलेख में यथा दर्ज और सीमांकित किसी गांव के आवासित स्थलों में सम्मिलित या अधिसूचित नगरपालिका या नगर क्षेत्र में स्थल जो पहले से ही निर्मित है, की भूमि को अपवर्जित करके) की नियन्त्रित चौड़ाई की रेखा से सामने के सैट बैक्स न्यूनतम 3.00 मीटर के होंगे ।
 - (ii) गैर अनुसूचित (नॉन शॅडयूल्ड) सड़कों और नगरपालिका सड़कों से सामने का सैट बैक 3.00 मीटर का होगा ।

- (iii) प्रत्येक भवन को, गली या सड़क से पहुंच का माध्यम साफ होना चाहिए। सक्षम प्राधिकारी किसी नए भवन के स्थल के भीतर पहुंच लेन अथवा पहुंच सड़क की व्यवस्था की अपेक्षा कर सकेगा। जहां इस विनियम के प्रयोजन हेतु, किसी सड़क या गली की चौड़ाई अवधारित करना, आवश्यक है, तो उसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवधारित किया जाएगा।
10. उच्च मार्गों, बाई पास और हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग की अनुसूचित सड़कों से संसक्त प्लाटों के लिए, उन मामलों में जहां प्लॉट इन सड़कों से सीधे संसक्त (संस्पर्शी) है और इसके लिए इन्हें जोड़ने वाले पुल के माध्यम से तथा ऐसी सड़कों के लिए रेम्प बनाकर सीधी पहुंच है, हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र अनिवार्य होगा।
11. पहाड़ी कटाव अधिकतम 3.50 मीटर की ऊँचाई तक अनुज्ञेय होगा:—भूमि कटान के आलंब की किसी टो वाल सहित किसी भूमि कटाव के साथ संसक्त कोई भवन निर्मित नहीं किया जाएगा और भवन तथा टो वाल आदि के मध्य न्यूनतम 1.00 मीटर की दूरी रखी जाएगी
12. जलापूर्ति और विद्युत और मलजल कनेक्शन के लिए अनापत्ति प्रमाण-पत्र (एन.ओ.सी.) जारी करना :—

(i)	अस्थायी	नींव स्तर पर
(ii)	स्थायी	निवास इकाई/मंजिल/सम्पूर्ण भवन के पूरा हो जाने पर

13. प्लान अनुमोदित होने और विभाग द्वारा अनापत्ति प्रमाण-पत्र (एन.ओ.सी.) जारी किए जाने के पश्चात् सन्निर्मित भवन में पश्चात्वर्ती कोई विचलन (परिवर्तन) किए जाने से सम्पूर्ण भवन अनधिकृत हो जाएगा और इस प्रकार जारी किया गया प्रमाण-पत्र प्रत्याहृत कर लिया जाएगा तथा सेवाएं वियोजित कर दी जाएंगी।
14. हिमाचल प्रदेश राज्य विद्युत परिषद् सीमित (एच.पी.एस.ई.बी. लिमिटेड) के नियमों की अपेक्षानुसार विद्युत लाइनों से पर्याप्त दूरी रखनी होगी। यदि स्थल से होकर एच.टी./एल.टी. लाइन जा रही (क्रॉस कर रही) हो तो सक्षम प्राधिकारी का अनापत्ति प्रमाण-पत्र (एन.ओ.सी.) भी अपेक्षित होगा।
15. किसी प्लॉट पर सन्निर्मित दो ब्लॉकों के मध्य न्यूनतम अनुज्ञेय दूरी 5.00 मीटर होगी।
16. नाला और खड्ड से क्रमशः 3.00 मीटर और 5.00 मीटर की दूरी पर सन्निर्माण अनुज्ञात किया जाएगा।
17. जिस भूमि की सैट बैक छोड़ने के पश्चात् निर्माण योग्य चौड़ाई 5.00 मीटर से कम है, पर कोई आवासीय सन्निर्माण अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।
18. विद्यमान वृक्ष से 2.00 मीटर और विद्यमान वृक्ष के दायरे से मापी गई वन सीमा से 5.00 मीटर की परिधि में कोई सन्निर्माण अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।
19. केवल विद्यमान निर्मित क्षेत्रों में विद्यमान निर्माण पद्धति के अनुसार बाजार क्षेत्र के बीच के प्लॉटों (सैन्डविच प्लॉट्स) पर दुकान के लिए सन्निर्माण अनुज्ञेय होगा।
20. भूमि के नए उप खण्ड सब-डिविजन में :—

(i)	संख्या में 5 से अनधिक छोटे प्लॉटों के समूहों के पैदल संपर्कों की चौड़ाई	3.00 मीटर
(ii)	यदि प्लॉटों की संख्या 5 से अधिक है तो वाहनीय/यानीय पहुंच की न्यूनतम चौड़ाई	किनारे पर (बन्द गली सहित) 5.00 मीटर।

(iii)	5 प्लॉटों से अधिक की स्कीम के लिए खुले/हरित स्थान हेतु न्यूनतम क्षेत्र।	10%
(iv)	सोक पिट आदि के लिए न्यूनतम क्षेत्र (प्लॉटों की संख्या का ध्यान किए बिना)	स्कीम क्षेत्र का 5%
(v)	प्लॉटों के अभिविन्यास की व्यवस्था ऐसी रीति में की जाए ताकि यह विद्यमान प्लॉटों/ अवसरचना, वायु की दिशा, सतह की नालियों के प्राकृतिक बहाव के साथ अबाधित वर्षा जल बहाव के एकीकरण के अनुरूप हो।	
(vi)	प्लॉटों का अभिविन्यास न्यूनतम 1:15 के मान्य ग्रेड की सुगम पहुंच वाला होगा और जिससे दृश्य या परिदृश्य (व्यू या विस्टा) बाधित न हो।	

21. भवनों के विभिन्न भागों के लिए अनुज्ञेय क्षेत्र मानक/सन्नियम (नार्मज) निम्न होंगे :-

आवासीय कमरा (रूम)	न्यूनतम फर्श क्षेत्र न्यूनतम चौड़ाई	9.50 वर्ग मीटर 2.40 मीटर
रसोईघर	न्यूनतम फर्श क्षेत्र न्यूनतम चौड़ाई	4.50 वर्ग मीटर 1.80 मीटर
स्नान घर	न्यूनतम फर्श क्षेत्र न्यूनतम चौड़ाई	1.80 वर्ग मीटर 1.20 मीटर
शौचालय (वाटर क्लोजेट) (डब्ल्यूसी)	न्यूनतम फर्श क्षेत्र न्यूनतम चौड़ाई	1.10 वर्ग मीटर 0.90 मीटर
शौचालय (डब्ल्यूसी-सी बाथ)	न्यूनतम फर्श क्षेत्र न्यूनतम चौड़ाई	2.30 वर्ग मीटर 1.20 मीटर
गलियारे की न्यूनतम चौड़ाई	आवासीय उपयोग हेतु अन्य उपयोगों के लिए	1.00 मीटर 1.20 मीटर
सीढ़ियों की न्यूनतम चौड़ाई	आवासीय उपयोग हेतु अन्य उपयोगों के लिए	1.00 मीटर 1.50 मीटर
नोजिंग के बिना सीढ़ियों के ऊपरी तल की अधिकतम चौड़ाई	आवासीय उपयोग हेतु अन्य उपयोगों के लिए	आन्तरिक सीढ़ियों (इन्टरनल स्टेयर केस) के लिए 25 सेंटीमीटर चौड़ाई आन्तरिक सीढ़ियों (इन्टरनल स्टेयर केस) के लिए 30 सेंटीमीटर चौड़ाई
राइजर की अधिकतम ऊंचाई	आवासीय उपयोग हेतु अन्य उपयोगों के लिए	19 सेंटीमीटर 15 सेंटीमीटर
स्पाइरल सोपान (स्टेयर केस) के लिए व्यवस्था	आवासीय उपयोग के सिवाय अन्य उपयोगों के लिए	अग्नि से बचाव के लिए नियमित सोपान के अतिरिक्त पर्याप्त शीर्ष ऊंचाई सहित 1.50 मीटर के अन्यून व्यास के स्पाइरल सोपान (स्टेयर केस) की व्यवस्था।
खुले स्थान	फर्श क्षेत्र के 1/6 क्षेत्र के बराबर का न्यूनतम क्षेत्र पर्याप्त वायु और प्रकाश, खिड़कियों और वातायनों के लिए होना चाहिए।	
दरवाजों, खिड़कियों और वातायनों के ऊपर वहिर्वेशन	0.60 मीटर	

	बॉलकनी वहिर्वेशन	जहां सामने का न्यूनतम 3.00 मीटर सैट बैक है वहां भवन के सामने का 50 प्रतिशत निर्बन्धन सहित दोनों ओर से पूर्ण खुली 1.20 मीटर चौड़ी बालकनी अनुज्ञेय होगी ।

22. आवास योग्य तहखाने और अटारी (एटिक) की एक स्वतन्त्र मंजिल के रूप में गणना की जाएगी। ।
23. अपार्टमेंट और कालोनियों पर परिशिष्ट 7 में अन्तर्विष्ट विनियमों के अनुसार विचार किया जाएगा। संप्रवर्तकों/सम्पदा अभिकर्ताओं को रजिस्ट्रीकृत करने की शक्तियां और अनुज्ञप्तियां जारी करने की शक्तियां केवल निदेशक नगर एवं ग्राम योजना में निहित होगी न की किसी अन्य प्राधिकारी में ।
24. यद्यपि प्लॉट का न्यूनतम क्षेत्र विनियम-II में निर्धारित किया गया है। फिर भी केन्द्रीय अथवा राज्य सरकार द्वारा आरम्भ की गई गांधी कुटीर योजना, इन्दिरा आवास योजना, राजीव आवास योजना, वहनीय (अफार्डेबल) आवासीय स्कीमों सहित विभिन्न सामाजिक आवासीय स्कीमों के अधीन केन्द्रीय या राज्य सरकार द्वारा आबंटित प्लॉटों पर विचार किया जा सकेगा और विनियमों के शिथिलीकरण में अनुज्ञा प्रदान की जा सकेगी । तथापि, समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और निम्न आय वर्गों से सम्बन्धित व्यक्तियों के लिए प्लॉट का न्यूनतम क्षेत्र, क्रमशः 45 वर्ग मीटर और 80 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा ।
25. सर्विस फ्लोर, जहां कहीं भी नलसाजी और अन्य सेवाओं के प्रतिस्थापनों के लिए और वाणिज्यिक/शॉपिंग कम्प्लैक्स और पर्यटन इकाई की दशा में वास.योग्य क्षेत्र की स्वच्छता को बनाए रखने जहां भी प्रस्तावित है, सर्विस फ्लोर, जहां भी प्रस्तावित है, के लिए, 2.10 मीटर की ऊंचाई का निर्बन्धन होगा और इस फ्लोर की गणना एफ0ए0आर0 में नहीं की जाएगी। तथापि भवन की कुल ऊंचाई का निर्बन्धन वैसा ही रहेगा ।
26. **विद्यमान भवनों का पुनः सन्निर्माण.**—विद्यमान मकानों (आवासों)/भवनों के पुनः सन्निर्माण की बाबत विनियम अधिकतः विद्यमान भवन पद्धति पर होंगे, परन्तु यदि नियमों के अनुसार सड़क की न्यूनतम चौड़ाई उपलब्ध है तो छत बहिर्वेशन, धूप छाया यथास्थिति, गलियों और रास्तों में अनुज्ञात होगी ।
27. **भूमि उपयोग का परिवर्तन.**—आवासीय, वाणिज्यिक, सार्वजनिक और अर्ध.सार्वजनिक तथा औद्योगिक उपयोग के लिए, विद्यमान भूमि उपयोग का परिवर्तन विकास और स्थल अवस्थिति की विद्यमान पद्धति पर इस शर्त के अधधीन होगा कि जहां मूलभूत सेवाएं जैसे कि पट्टीदार सड़कें, नालियां, जल प्रदाय, मल वहन निपटान, विद्युत आपूर्ति लाइन, स्ट्रीट लाइटिंग आदि विद्यमान नहीं हैं, वहां भूमि उपयोग में परिवर्तन या भूमि का विकास तब तक अनुज्ञात नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक यह वचन नहीं देता कि ये सेवाएं उसके अपने खर्च पर उपलब्ध करवाई जाएंगी।
28. सरकारी परियोजनाओं की दशा में लोकहित में सैट बैक्स, मंजिल (मंजिलों) और भवन की ऊँचाई में छूट अनुज्ञात की जा सकेगी। तथापि प्राइवेट सन्निर्माण की दशा में सैट बैक्स, मंजिल (मंजिलों) की ऊँचाई में स्थल की परिस्थिति के दृष्टिगत सक्षम प्राधिकारी द्वारा छूट के लिए विचार किया जा सकेगा।
29. किसी भी परन्तुक के संदर्भ में, किसी स्पष्टीकरण की दशा में या यदि कोई विनिर्दिष्ट उपबंध नहीं हैं, तो भारत सरकार के शहरी और क्षेत्रीय विकास योजना विनिर्मित और कार्यान्वयन दिशानिर्देश, 2014 या भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 में यथा परिकल्पित उपबंधों का पालन करना होगा।
30. आग बुझाने की व्यवस्थाएं और विनिर्देश भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 के अनुसार होंगे।

36. **परिशिष्ट-3 का संशोधन.**—उक्त नियमों से संलग्न परिशिष्ट-3 के विनियम 11 के खण्ड (ii) में “8.6.2”, अंक और चिन्ह के स्थान पर “4.6.2” अंक और चिन्ह रखे जाएंगे ।

37. **परिशिष्ट-4 का संशोधन.**—उक्त नियमों से संलग्न परिशिष्ट-4 के विनियम 11 के उप-विनियम 11.1 के खण्ड (च) के पश्चात् निम्नलिखित नया खण्ड अन्तःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—

“(छ) छत शीर्ष (रूफ टॉप) 12 वर्गमीटर प्रति—1 किलोवॉट पीक (के डब्ल्यू0पी0) की दर से सोलर फोटोवोल्टीय (पी0वी0) प्रस्थापन के लिए उपयोग में लाया जाएगा।”।

38. **परिशिष्ट-5 का संशोधन.**—परिशिष्ट-5 के अंग्रेजी प्राधिकृत पाठ में श्मगीपेजश शब्द के स्थान पर “exit” शब्द रखा जाएगा।

39. **परिशिष्ट-7 का संशोधन.**—उक्त नियमों से संलग्न परिशिष्ट-7 में,—

(क) विनियम 4 के स्थान पर निम्नलिखित रखा जाएगा, अर्थात्:—“अपार्टमेंट में 450 तक की ढलान अनुज्ञात की जाएगी।”

(ख) विनियम 5 के स्थान पर निम्नलिखित विनियम रखा जाएगा, अर्थात्:—

“ 5 कालोनी की भूमि उपयोग संरचना :—

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	कुल क्षेत्र की प्रतिशतता
1	अपार्टमेंटों के अधीन क्षेत्र	30—35 प्रतिशत
2	वणिज्यिक	02—03 प्रतिशत
3	सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक	06—10 प्रतिशत
4	यातायात और परिवहन	10—15 प्रतिशत
5	पार्क और खुले स्थान	10—15 प्रतिशत
6	सैट बैक्स, पेवमेंट, प्लांटेशन और लैंडस्केपिंग आदि के अधीन क्षेत्र	अतिशेष
	कुल ..	शत—प्रतिशत

परन्तु निदेशक, कारणों को लिखित में अभिलिखित करके या कॉलौनी/परियोजना की अवस्थिति को ध्यान में रखते हुए उपरोक्त विहित प्रतिशतता का पुनरीक्षण कर सकेगा।

(ग) विनियम-6 के स्थान पर निम्नलिखित विनियम रखा जाएगा, अर्थात्:—

“पहुँच के साधन” :

(i) 1000 व्यक्तियों की जनसंख्या वाली कॉलौनी या अपार्टमेंटों के सन्निमार्ण के लिए परियोजना स्थल से मुख्य सड़क तक कम से कम पहुँच/प्रवेश 5.00 मीटर से कम नहीं होगी और 1000 व्यक्तियों से अधिक जनसंख्या के लिए 6.00 मीटर से कम नहीं होगी ।

तथापि कम विकसित, कम घनत्व वाली और आइसलेटिड वेकैशन ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं की दशा में 3.00 मीटर से अन्यून के प्रवेश/पहुँच,पर हेतु विचार किया जा सकेगा। ऐसी परियोजना में 1.0 से अनधिक का कुल एफ0ए0आर0 और निर्माण की अधिकतम ऊँचाई 10.00 मीटर होगी।

(ii) कॉलौनी के लिए आन्तरिक पहुँच के साधनों की चौड़ाई और लम्बाई निम्न प्रकार से होगी:—

(क) समतल क्षेत्रों के लिए :

क्रम संख्या	चौड़ाई (मीटर में)	लम्बाई (मीटर में)
1	5.00	250
2	7.50	400
3	9.00	1000
4	12.00	1000 से अधिक

(ख) पहाड़ी क्षेत्रों के लिए :

क्रम संख्या	चौड़ाई (मीटर में)	लम्बाई (मीटर में)
1	5.00	400
2	7.50	1000 से अधिक

“(iii) संप्रवर्तक मुख्य सड़कों/ लेनों के साथ यथा उपरोक्त सड़कों/लेनों की विहित चौड़ाई के भीतर पैदल चलने के रास्तों की व्यवस्था करने का प्रयास करेगा।” और

(घ) विनियम 8 के स्थान पर निम्नलिखित विनियम रखा जाएगा, अर्थात्:—
“अधिकतम फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ0ए0आर0) 1.75 होगा।”

(ङ) विनियम 10 में, “ऊँचाई के एक चौथाई होगी” शब्दों और चिन्ह के पश्चात् “किन्हीं संसक्तों सहित अपार्टमेंटों के समस्त वहिर्वेशन पैदल चलने के रास्ते से 1.00 मीटर या सड़क/लेन से 2.00 मीटर की न्यूनतम दूरी पर होंगे।” शब्द और चिन्ह अन्तःस्थापित किए जाएंगे।

(च) विनियम 13 में,—

(क) खण्ड (ii) में, “8.6.2” अंकों और चिन्हों के स्थान पर “4.6.2” अंक और चिन्ह रखे जाएंगे); और

(ख) खण्ड (iii) के पश्चात् निम्नलिखित नया खण्ड अन्तः स्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—

“(iv) यथास्थिति, महानिदेशक अग्निशमन सेवाएं या मुख्य अग्निशमन अधिकारी या जिला स्तरीय अग्निशमन अधिकारी के समाधानप्रद फायर हाइड्रन्ट/अग्निशामक प्रणाली का पर्याप्त तन्त्र अपेक्षित होगा।”।

(छ) विनियम 25 के स्थान पर निम्नलिखित विनियम रखा जाएगा, अर्थात् :—

“25. प्राकृतिक पहाड़ी पार्श्वदृश्य का संरक्षण,—संप्रवर्तक, प्राकृतिक पहाड़ी पार्श्वदृश्य को अधिक बाधा पहुंचाए बिना पहाड़ी ढलानों के साथ कालोनी विकसित करने का प्रयास करेगा। किसी भी दशा में पहाड़ी का कटाव किसी स्तर पर 3.50 मीटर से अधिक नहीं होगा।”।

(ज) विनियम 27 के स्थान पर निम्नलिखित विनियम रखा जाएगा, अर्थात् :—

“27. शहरी और क्षेत्रीय विकास योजना विनिर्मित और कार्यान्वयन (यू0आर0डी0पी0एफ0आई0) दिशा निर्देश :

किसी परन्तुक के संदर्भ में, किसी स्पष्टीकरण की दशा में या यदि कोई विनिर्दिष्ट उपबंध नहीं है, तो भारत सरकार के शहरी और क्षेत्रीय विकास योजना विनिर्मित और कार्यान्वयन दिशा निर्देश (यू0आर0 डी0 पी0 एफ0आई0), 2014 या भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 में यथा परिकल्पित उपबंधों का पालन करना होगा।”।

40. परिशिष्ट-8 का संशोधन.—उक्त नियमों से संलग्न परिशिष्ट-8 के विनियम-5 में,—

(क) खण्ड (iv) के स्थान पर निम्नलिखित खण्ड रखा जाएगा, अर्थात् :-

“(iv) ग्रामीण सड़कों की बाबत, सड़कों के किनारे (छोर) से 3.00 मीटर की दूरी के भीतर कोई सन्निर्माण नहीं किया जाएगा।”;

(ख) खण्ड (vi) के स्थान पर निम्नलिखित खण्ड रखा जाएगा, अर्थात् :-

“(vi) हिमाचल प्रदेश सड़क पार्श्व भूमि नियन्त्रण अधिनियम, 1968 के अधीन राष्ट्रीय उच्च मार्ग, राज्य उच्च मार्ग और अनुसूचित सड़कों की नियन्त्रित चौड़ाई से 3.00 मीटर का न्यूनतम सैट बैक रखा जाएगा।”;

(ग) खण्ड (ix) के स्थान पर निम्नलिखित खण्ड रखा जाएगा, अर्थात् :-

“(ix) आवेदक, प्राकृतिक पहाड़ी पार्श्वदृश्य को अधिक बाधा पहुंचाएं बिना पहाड़ी ढलानों के साथ कालोनी विकसित करने का प्रयास करेगा। किसी भी दशा में पहाड़ी कटान किसी भी स्तर पर 3.50 मीटर से अधिक नहीं होगा”; और

(घ) विनियम 6 के खण्ड (iii) के स्थान पर निम्नलिखित खण्ड रखा जाएगा, अर्थात् :-

“(iii) सैट बैक्स या किसी अन्य विनियम को बनाए रखने में स्थल की परिस्थितियों के अनुसार किसी बाध्यता की दशा में निदेशक या निदेशक की शक्तियों से निहित सम्बद्ध अधिकारी उन्हें शिथिल कर सकेगा। किसी परन्तुक के संदर्भ में, किसी स्पष्टीकरण की दशा में या यदि कोई विनिर्दिष्ट उपबंध नहीं है, तो भारत सरकार के शहरी और क्षेत्रीय विकास योजना विनिर्मित और कार्यान्वयन(यू0आर0डी0पी0एफ0आई0) दिशा निर्देश, 2014 या भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 में यथा परिकल्पित उपबंधों का पालन करना होगा।”।

41. परिशिष्ट-9 का प्रतिस्थापन.—उक्त नियमों से संलग्न परिशिष्ट-9 के स्थान पर निम्नलिखित परिशिष्ट रखा जाएगा, अर्थात् :-

**“परिशिष्ट-9
(नियम 13 और 14 देखें)**

संचार टावरों के स्थापित करने के लिए विनियम सूचना प्रौद्योगिकी विभाग हिमाचल प्रदेश सरकार, शिमला द्वारा संसूचित पालिसी पूरी तरह से हिमाचल प्रदेश राज्य के समस्त योजना क्षेत्रों तथा विशेष क्षेत्रों में, इस शर्त के अधीन लागू होगी, कि उस योजना क्षेत्र या विशेष क्षेत्र में आवासीय भवनों हेतु यथा लागू न्यूनतम सैट बैक, धरातल पर प्रतिस्थापित टावर के मामले में भी लागू होगा। छत शीर्ष टावरों और धरातल पर परिनिर्मित टावरों के लिए, भवन का संरचनात्मक मजबूती प्रमाण पत्र अनिवार्य होगा।”।

42. परिशिष्ट-10 का संशोधन.—उक्त नियमों से संलग्न परिशिष्ट -10 में,—

(क) विनियम-4 में विद्यमान परन्तुक के स्थान पर निम्नलिखित परन्तुक रखा जाएगा, अर्थात् :-

“परन्तु वास्तुविद अधिनियम, 1972 के अधीन वास्तुविद परिषद, नई दिल्ली से रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद, इन्स्टिट्यूट आफ इंजीनियरिंग (इण्डिया) कोलकाता से रजिस्ट्रीकृत इंजीनियर और इन्स्टिट्यूट ऑफ टाउन प्लानरज (इण्डिया) नई दिल्ली से रजिस्ट्रीकृत योजनाकार को इन नियमों के अधीन रजिस्ट्रीकृत करवाना अपेक्षित नहीं होगा। तथापि ऐसे व्यवसायिकों का किसी

फीस का संदाय किए बिना निदेशक के पास सूचीबद्ध होना अपेक्षित होगा। एक बार सूचीबद्ध ऐसे व्यवसायिकों की सूचीबद्धता का नवीकरण अपेक्षित नहीं होगा। तथापि ऐसे व्यावसायिकों का किसी फीस का संदाय किए बिना निदेशक के पास सूचीबद्ध होना अपेक्षित होगा। एक बार सूचीबद्ध ऐसे व्यवसायिकों की सूचीबद्धता का नवीकरण अपेक्षित नहीं होगा।

(ख) विनियम-5 में, द्वितीय परन्तुक के पश्चात् निम्नलिखित नया परन्तुक जोड़ा जाएगा, अर्थात् :-

“परन्तु यह और कि कमशः वास्तुविद् अधिनियम, 1972 के अधीन वास्तुविद् परिषद् नई दिल्ली, इन्स्टिट्यूट आफ इंजीनियरिंग (इण्डिया) कोलकाता और इन्स्टिट्यूट आफ टाउन प्लानरज (इण्डिया) नई दिल्ली से तथा निदेशक के पास सूचीबद्ध रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद्, इंजीनियर और योजनाकारों का रजिस्ट्रीकरण, निदेशक की सिफारिशों पर केवल उक्त संस्थाओं, जिनमें वे रजिस्ट्रीकृत हैं, द्वारा निलम्बित या रद्द किया जाएगा।”

आदेश द्वारा,
हस्ताक्षरित/—
अति० मुख्य सचिव (नगर एवं ग्राम योजना)।

[Authoritative English Text of this Department Notification No. TCP-A(3)-I/2014-II Dated 28-07-2016 as required under clause (3) of article 348 of the Constitution of India.]

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

NOTIFICATION

Shimla-2, the 28th July, 2016

No. TCP-A (3)-1/2014-II.—Whereas, the draft Himachal Pradesh Town and Country Planning (Amendment) Rules, 2015 were published in the Rajpatra, Himachal Pradesh, vide this Department Notification of even number dated 20.10.2015 for inviting objection(s) and suggestion(s) from the person likely to be affected thereby, as required under sub-section (1) of section 87 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977(Act No.12 of 1977);

And whereas, objection(s) and suggestion (s) have been received within the stipulated period by the State Government in this behalf and the same have been considered;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by section 87 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977), the Governor, Himachal Pradesh is pleased to make the following rules further to amend the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 notified vide this Department Notification No. TCP-A (3)-I/2014-I dated 1.12.2014 published in the Rajpatra, Himachal Pradesh on 1.12.2014, namely:—

1. Short title.—These rules may be called the Himachal Pradesh Town and Country Planning (Amendment) Rules, 2016.

2. Amendment of rule 2.—In rule 2 of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014 (hereinafter referred to as the ‘said rules’), for clause (g), the following clause shall be substituted, namely:—

“(g) ‘‘field office’’ means the Divisional, Sub-Divisional or Town Planning Office of the Town and Country Planning Department;”.

3. Amendment of rule 14.—In rule 14 of the Authoritative English Text of the said rules, in the heading, for the words “of of”, the word “of” shall be substituted.

4. Substitution of rule 16.—For rule 16 of the said rules, the following rule shall be substituted, namely:—

“16. Form of application for permission of development.—

- (1) Any person, intending to carry out development of any land under sub-section (2) of section 15-A or clause (a) of section 16 or sub-section (1) of section 30 or section 30-A (beyond the limits as specified under section 30-A) or section 78 p of the Act may apply for such development in **Form-11** for sub-division of land and **Form-12** for construction of building alongwith the Specification and Schedule of area attached with the application form either personally or online.
- (2) Every application submitted under sub-section (2) of section 15-A or clause (a) of section 16 or sub-section (1) of section 30 or section 30-A (beyond the limits as specified under section 30-A) or section 78 p of the Act shall be accompanied by fee as specified below:—

(a) For development/sub-division of land:

Sr. No.	Component	Municipal limits Rs. per M ² of Plot Area	Outside Municipal limits Rs. per M ² of Plot Area
1.	Development/Sub- Division of land	2.50	1.00

(b) For building operation:

1. Residential Use:

Sr. No.	Plot Area	Rates in Rs. per M ² of Floor Area	
		Municipal limits	Outside Municipal limits
1.	Upto 120 M ²	3.00	1.50
2.	Above 120 M ² to 150 M ²	6.00	2.50
3.	Above 150 M ² to 250 M ²	10.50	5.00
4.	Above 250 M ²	16.00	8.00

2. Commercial Use:

Sr. No.	Floor Area (including corridor)	Rates in Rs. per M ² of Floor Area	
		Municipal Area	Outside Municipal Area
1.	Upto 10 M ²	12.00	8.00
2.	Above 10 M ² to 20 M ²	16.00	12.00
3.	Above 20 M ² to 40 M ²	24.00	16.00
4.	Above 40 M ² to 80 M ²	31.50	24.00

5.	Above 80 M ²	47.00	31.50
----	-------------------------	-------	-------

3. Public and Semi-Public Use:

Sr. No.	Floor Area	Rates in Rs. per M ² of Floor Area	
		Municipal Area	Outside Municipal Area
1.	Upto 200 M ²	5.25	4.00
2.	Above 200 M ² to 400 M ²	8.00	5.25
3.	Above 400 M ² to 750 M ²	10.25	8.00
4.	Above 750 M ²	13.00	10.50

4. Industrial Use:

High Potential Zone	Medium Potential Zone	Low Potential Zone
Sirmour and Solan Districts Rates in Rs. per M ² of Plot Area	Una and Kangra Districts Rates in Rs. per M ² of Plot Area	Bilaspur, Mandi, Hamirpur, Chamba, Shimla, Kullu, Kinnaur and Lahaul & Spiti Districts. Rates in Rs. per M ² of Plot Area
10.50	8.00	5.00

(c) For Change of the Existing Building Use:

Sr. No.	Building Use changed to	Floor Area	Rates in Rs. per M ² of Floor Area	
			Municipal Area	Outside Municipal Area.
1.	Residential	Upto 40 M ²	10.50	5.00
		Above 40 M ² to 80 M ²	13.00	6.00
		Above 80 M ²	21.00	10.50
2.	Commercial	Upto 40 M ²	79.00	59.00
		Above 40 M ² to 80 M ²	118.00	79.00
		Above 80 M ²	157.50	118.00
3.	Public and Semi Public	Upto 100 M ²	21.00	16.00
		Above 100 M ² to 200 M ²	26.00	21.00
		Above 200 M ² to 400 M ²	31.50	26.00
		Above 400 M ² to 800 M ²	39.00	31.50
		Above 800 M ²	52.50	39.00

4.	Industrial	Floor Area	High Potential Zone	Medium Potential Zone	Low Potential Zone
		Upto 100 M ²	26.00	21.00	16.00
		Above 100 M ² to 200 M ²	39.00	26.00	21.00
		Above 200 M ² to 500 M ²	52.50	39.00	26.00

Note:— The fee for open spaces surrounding the building proposed for change of Building Use shall be paid on the rates of pre-dominant Building Use. The change of Building Use may only be allowed subject to fulfillment of prescribed Regulations for particular use.

(d) For change of Land Use from the original use of site or as specified in the revenue record i.e. from the Existing or frozen or adopted Land Use:

Sr. No.	Land Use Changed to	Plot Area	Rates in Rs. per M ² of Plot Area		
			Municipal Area	Outside Municipal Area	
1.	Residential	150 M ² to 250 M ²	5.00	2.50	
		Above 250 M ²	8.00	5.00	
2.	Commercial	Upto 200 M ²	79.00	59.00	
		Above 200 M ²	157.50	118.00	
3.	Public and Semi Public	Upto 1000 M ²	16.00	10.50	
		Above 1000 M ²	26.00	18.00	
4.	Industrial	Plot Area	High Potential Zone	Medium Potential Zone	Low Potential Zone
		Upto 1000 M ²	10.50	7.90	5.25
		Above 1000 M ² to 5000 M ²	15.75	13.15	10.50
		Above 5000 M ²	21.00	15.75	13.15

Note:— (i) The change of Land Use Fee for any use shall not be applicable for the bonafide residents i.e. original inhabitants of the Planning Area or Special Area who owned the property at the time of applicability of the Act and their natural heirs only upto 500 M² plot area. This benefit may be availed by a family only once.

(ii) No fee may be charged from Below Poverty Line (BPL) families, Economically Weaker Sections of the society and from the applicants of Social Housing Schemes notified by the Government from time to time upto 100 M² plot area. This benefit may be availed by a family only once.

However, if the plot area is above 100 M², the fee shall be charged on the additional area.

- (e) For change of Land Use from the Land Use as specified in the Interim Development Plan or Development Plan to the other Land Use.

Sr. No.	Land Use Changed to	Plot Area	Rates in Rs. per M ² of Plot Area		
			Municipal Area	Outside Municipal Area	
1.	Residential	150 M ² to 250 M ²	10.00	5.00	
		Above 250 M ²	16.00	10.00	
2.	Commercial	Upto 200 M ²	158.00	118.00	
		Above 200 M ²	315.00	236.00	
3.	Public and Semi Public	Upto 1000 M ²	32.00	21.00	
		Above 1000 M ²	52.00	36.00	
4.	Industrial	Plot Area	High Potential Zone	Medium Potential Zone	Low Potential Zone
		Upto 1000 M ²	21.00	16.00	10.50
		Above 1000 M ² to 5000 M ²	31.50	26.00	21.00
		Above 5000 M ²	42.00	31.50	26.00

- (f) For re-validation of permission:

The re-validation fee shall be @ 10% of fee as specified under clause (b) of sub-rule (2). The re-validation fee shall be charged for the entire building in case no construction has been carried out. However, in case the construction has partly been carried out, the re-validation fee shall only be charged for the left out portion or area of the building which is yet to be constructed and not for the already built up portion or area of the building.

Note:— (i) The fee chargeable under clauses (a) to (f) shall be increased by 10% after a block of 5 years from the date of applicability of these rules. It will be rounded off to the nearest rupee.

(ii) The fee as specified above shall be charged as per particular slab in which the total floor area falls.

(iii) If the sub-division of land is prior to the cut off date, even then the rates as provided in this rule shall be applicable.

- (g) In case any applicant withdraws his application at any stage but before grant or refusal of permission, the fee deposited under sub-rule (2) of these rules shall be refunded to the applicant after deducting 10 % of the fee deposited. During validity of planning permission and before the start of construction work, if a person abandons the construction activity, the 50% of the fee deposited shall be refunded.”.

5. Substitution of rule 21.—For rule 21 of the said rules, the following rule shall be substituted, namely:—

- “21. Structure Stability Certificate.—(1) The Soil Investigation Report shall be submitted by the applicant before construction of building(s) for the areas falling in sliding and sinking zones as defined in the respective Interim Development Plans or Development Plans or for any reclaimed piece of land. The Soil Investigation Report shall be given by the Geologist in **Form-15**.
- (2) The Structural Stability Certificate shall be furnished by the applicant at the time of applying for permission and before putting the building into use. The Structural Stability Certificate shall be given by the Structural Engineer in **Form-15**.

Explanation.— The minimum qualification for a Structural Engineer shall be Graduation in Civil Engineering of recognized Indian or foreign university or Institution of Engineers (India), and with minimum six years experience in structural engineering practice with designing and field work.

Note:— (i) In the case of post-graduate degree of recognized Indian or foreign university in the branch of structural engineering, experience of four years shall be required and in the case of doctorate in structural engineering, experience of one year shall be required.”

(ii) Structural Engineer would be registered with the Department. Separate Notification for registration of Structural Engineer would be notified by the Administrative Department.

6. Amendment of rule 31.—In rule 31 of the said rules, for the heading “Form for order for stopping the deployment”, the heading “Form of order to stop unauthorized development” shall be substituted.

7. Amendment of rule 35.—In rule 35 of the said rules, in sub-rule (3), for the existing Note, the following Note shall be substituted, namely:—

“Note:— (i) The charges under rule 35 will be increased by 10% after a block of 5 years from the date of commencement of these rules. It will be rounded off to the nearest rupee;

(ii) The deviations in Floor Area Ratio shall not require to be calculated separately, once deviations in individual floors in case of approved plan have been calculated.

However, in case of totally un-authorized construction no extra storey more than permissible under the Development Plan, Interim Development Plan or rules under sections 15-A or 16 of the Himachal Pradesh Town & Country Planning Act, 1977 shall be allowed.”

8. Amendment of rule 39.—In rule 39 of the said rules-, (a) in clause (vii), for the word, “bound”, the word, “bond” shall be substituted (b) in clause (xv), for the words, “debentures has” the words, “debentures have” shall be substituted.

9. Amendment in rule 40.—In rule 40 of the said rule, in sub-rule (2), after the words and signs “in the sinking fund, such”, the word “amount” shall be inserted.

10. Insertion of rule 40-A.—After existing rule 40 of the said rules, the following new rule 40-A shall be inserted, namely:—

“40-A.- Infrastructure and Maintenance Charges.-The Special Area Development Authority may levy the infrastructure and maintenance charges on commercial establishments including industries, hotels, brick kiln, apartments, shopping malls etc. which may be utilized on development and maintenance of infrastructure like roads, parks, parking, etc. at such rates as may be notified by the Special Area Development Authority concerned with the prior approval of the Government”.

11. Amendment of rule 41.—In rule 41 of the said rules, in sub-rule (1) after the words, “by way of” the word and sign “e-payment or” shall be inserted.

12. Amendment of rule 42.—In rule 42 of the said rules:

(a) For sub rule (1), the following sub rule shall be substituted, namely:—

“(i) In case the application is for registration as a promoter, the applicant himself, if he is an individual or one of his employees, or one of the partners or one of the employee in the case of a firm, or one of the director(s) or one of the employees in the case of the company, or one of the persons in the case of an association of Persons (AOP), or one of the members of the managing committee or one of the employees in the case of a cooperative society and an Association, as the case may be,-”. and

(b) Clause (h) of sub rule (1) of rule 42 shall be omitted.

(c) In sub-rule (2) in clause (d) after the word, “years”, the words, “and in case of a new company, an attested copy of Permanent Account Number (PAN) alongwith Income Tax returns of proceeding 3 years of one of the Directors,” shall be inserted.

(d) in sub-rule(3), the existing clause (c) shall be omitted.

13. Amendment of rule 43.—In rule 43 of the said rules,—

(a) in sub-rule(1), after the words, “by way of”, the words and sign “e-payment or” shall be inserted.; and

(b) in sub-rule(2), in the proviso, for the words “three months”, the words “one month” shall be substituted.

14. Amendment of rule 44.—In rule 44 of said rules,—

(a) in the heading for the word “re-register”, the word “ register” shall be substituted.; and

(b) in sub-rule(1):

(i) in clause (b), the words, figures and signs “to whom 25% of developed land (residential apartments and residential plots) has been allotted” shall be omitted.; and

(ii) in clause (d), the words, figures and signs to whom 25% of developed land (residential apartments and residential plots) has been allotted, date of the

agreement of sale of such plots or apartments, details of the payment of the sale price and date of handing over the possession and execution of the conveyance deed" shall be omitted.

15. Amendment of rule 51.—In rule 51 of the said rules,—

- (a) in sub-rule(1), in clause (a), after the words and sign “proof/receipt of”, the words and sign “e-payment or” shall be inserted.; and
- (b) in sub- rule (5) for the word, “registration”, the word “licence” shall be substituted.

16. Amendment of rule 52.—In rule 52 of the said rules,—

- (a) in sub-rule (1), in clauses (a), (c), (d), (e) and (f), the sign and word “apartments” shall be omitted.; and
- (b) for sub-rule (2), the following sub-rule shall be substituted, namely:—

“(2) The Director may after making inquiry as specified in sub-rule (1) and after giving the Promoter a reasonable opportunity of being heard, and also taking into consideration the opinion of the officer delegated with the powers of the Director in whose jurisdiction such project is located shall pass an order in writing either granting or refusing to grant licence if it does not conform to the requirements of provisions of the Act and these rules.”.

17. Amendment of rule 53.—In rule 53 of the said rules, for sub-rule (1), the following sub-rule shall be substituted, namely:—

“(1) The promoter, who is found fit for grant of a license under sub-section (2) of section 78p of the Act, shall be required to,—

- (a) deposit Development Charges @ Rs. 200/- per M² of plot area as security in the form of bank guarantee or demand draft or e-payment. The bank guarantee shall be valid for a period of six months beyond the expiry of Licence. No interest shall be payable to the promoter on demand draft or e-payment so deposited as security.
- (b) furnish an undertaking to enter into an agreement in Form-50 for carrying out and completion of development works in accordance with the conditions of the licence to be granted as under:—
 - (i) to maintain a separate account in any scheduled Bank of all sums, taken by him from the persons intending to take or who has taken the plot or apartment or building, as an advance or deposit towards the sale price or for any other purpose as required under section 78r of the Act, and utilize this amount for meeting the cost of development works in the colony and shall, on demand, in writing, by the Director make full and true disclosure of all transactions in respect of that account;
 - (ii) to make provision for reservation of plots or apartments, as the case may be, in favour of Economically Weaker Sections, Low Income Groups of Society and Bonafide Himachalis as per sub-section (8) of section 78p of the Act;

- (iii) to construct or to get constructed at his own cost schools, hospitals, community centers and other community buildings, sewerage, street lights, water supply, lifts as per the approved plan on the land set apart for this purpose or transfer such land to the Government or Local Authority free of cost. The Government shall be at liberty to transfer such land to any Local Authority or person or institution on such terms and conditions, as it may deem fit and to be utilized for the above purposes;
- (iv) take responsibility for maintenance and upkeep of all roads, open spaces, public parks and public health services for a period of five years from the date of the issue of completion certificate under the building Regulations unless earlier relieved of this responsibility and thereupon to transfer such roads, open spaces, public parks and public health services free of cost to the Local Authority or Institution or registered Resident Welfare Association, as the case may be;
- (v) to permit the Director or any other officer authorized by him to inspect the execution of layout and development works in the colony and to carry out all directions issued by him for ensuring due compliance of execution of layout and development works in accordance with the licence granted; and
- (vi) the Promoter shall give undertaking to establish a colony after obtaining necessary approval/no objection certificate required under the provisions of the Water (Prevention and Control of Pollution) Act, 1974 and Air (Prevention and Control of Pollution) Act, 1981 and Environment Protection Act, 1986 (wherever applicable) after the grant of licence from the Himachal Pradesh State Environment Protection and Pollution Control Board within one year of issuance of licence. Consent to operate a colony shall be submitted from the Himachal Pradesh State Environment Protection and Pollution Control Board to the Director at the time of applying for part or completion of the project.”.

18. Amendment of rule 54.—In rule 54 of the said rules,—

- (a) for sub-rule(1), the following sub-rule shall be substituted, namely:—

“(1) The Director shall grant a licence in **Form-51** after the Promoter has deposited development charges @ Rs. 200/- per M² of plot area as security in the form of Bank guarantee or demand draft or e-payment which shall be refunded to the Promoter as per the procedure and manner provided under rule 60.”, and

- (b) In sub-rule (2), for the words “three years”, the words “five years” shall be substituted.

19. Amendment of rule 55.—(a) In rule 55 of the said rules, in sub-rule(1), for the words, “ three years”, the words, “ five years” shall be substituted and for existing clause (i) of this sub-rule, the following clause shall be substituted, namely:—

- “(i) a demand draft or proof of e-payment or e-challan or copy of challan for a sum calculated at the rate of 50% of the fee prescribed in rule 51 for issuing a licence as renewal fee, as applicable to an area for which part completion / completion certificate has not been obtained;”.

20. Substitution of rule 56.—For rule 56 of the said rules, the following rule shall be substituted, namely:—

“56. Reservation of Residential apartments and plots for persons belonging to Economically Weaker Section, Low Income Group of the Society and Bonfide Himachalis.- (1) For the purpose of sub-section (8) of section 78p of the Act, a person whose family income from all sources does not exceed to such limits, as may be fixed by the Government, from time to time, shall be deemed to be a person belonging to the Economically Weaker Sections and Low Income Groups of the society.

(2) The reservation, shelter fee, minimum plot area and minimum carpet area and payment schedule of shelter fee, reserved for Economically Weaker Sections and Low Income Groups of Society shall be as under:—

Group/ Housing Colony Size(M ²)	Reservation for EWS and LIG	Shelter Fee	Plot /Apartment Size(M ²)	Payment Schedule of Shelter Fee
1	2	3	4	5
(i) Below 5000	Nil	N.A.	N.A.	N.A.
(ii) Between 5000 to 30,000	10% plotted area of the project. Or 10% of the total number of apartments in Group Housing Colony, as the case may be. Or Shelter Fee as per columns 3 to 5.	(i) @ 10% of Rs.21,500/- perM ² of Carpet Area in plain area. Or (ii) @10% of Rs. 32,300/- per M ² of Carpet Area in hill area. Or (iii) @ 10% of circle rate/market rate as assessed by the Revenue authorities for the reserve plotted areas, as the case, may be.	(a) Economically Weaker Sections- (i) Plot Area= 45 M ² (ii) Carpet Area= 25 M ² (b) Low Income Groups- (i) Plot Area= 80 M ² (ii) Carpet Area= 48 M ²	Three equal yearly installments to be paid after the grant of licence in three years of time period.
(iii)Above 30,000	10% plotted area of the project. Or 10% of the total number of	Nil	N.A.	N.A.

	apartments in Group Housing Colony, as the case may be.			
--	---	--	--	--

Explanation,— Carpet area shall mean the net useable floor area of an apartment, excluding the area covered by the walls.

(3) The rates for disposal of reserved plots and apartments for Economically Weaker Sections and Low Income Groups shall be as under:—

(a) For plots in plain and hilly areas @ 25% less than the selling price to other categories.

(b) For apartments in plain areas @ Rs. 21, 500/- per square metre of Carpet Area and for hilly areas @ of Rs. 32,300/- per square metre of Carpet Area.

(4) In case of combination of plots and apartments, the promoter may construct proportionate number of apartments and proportionate plotted area for the Economically Weaker Sections and Low Income Groups of society.

(5) Wide publicity for availability of developed reserved plots/ apartments shall be made by the concerned Promoter through various means of communication at his own cost, at least three times within a period of six months.

(6) The plots or apartments reserved for the Economically Weaker Sections and Low Income Groups of society shall be provided within the project area or within a radius of 5 Kilometre of project area or within a radius of 5 Kilometre of nearest Municipal limits or within the nearest Municipal limits.

(7) In case there is no taker of such reserved plots/ apartments, then the Promoter shall have right to apply for de-reservation of such reserved developed plots/ apartments to the Director. The 10 % of the sale price of de-reserved plots and apartments shall be deposited in the Development Fund so constituted under section 78zd of the Act.

(8) The reservation for Bonafide Himachalis in Group Housing Colonies, apartment size, shelter fee wherever payable and its payment schedule shall be as under:—

Group/Housing Colony size (M ²)	Reservation for Bonafide Himachalis	Shelter Fee	Plot /Apartment Size(M ²)	Payment Schedule of Shelter Fee
1	2	3	4	5
All sizes of projects except Luxurious Dwelling Units	15 % of the plotted area. Or 15% of the total number of apartments in the project.	Nil	Any Size	N.A.
All sizes of projects	15 % of the Luxurious	(i) @ 10% of Rs.21,500/-	If provisions of reservation as	Three equal yearly

constructing Luxurious Dwelling Units	Dwelling Units Or Shelter Fee	perM ² of Carpet Area in plain area. Or (ii) @ 10% of Rs. 32,300/- per M ² of Carpet Area in hill area.	required are made then there is no restriction on the size of Dwelling Units to be sold to the Bonafide Himachalis. Where the option to pay Shelter Fee is exercised then, Carpet Area for the purpose of calculation of Shelter Fee shall be deemed to be 48 M ²	installments to be paid after the grant of licence in three years of time period.
---	----------------------------------	---	---	--

(9) The reserved plots or flats shall not be further sold by the Economically Weaker Sections, Low Income Groups of Society and bonafide Himachalis to any person for a period of 5 years after possession”.

21. Insertion of rule 56-A.—After rule 56 of the said rules, the following new rule shall be inserted, namely:-

“56-A. Transfer of approved project by a promoter to another promoter:- A promoter may transfer the approved project to another registered promoter in the following manner, namely:—

- (i) he may apply in **Form-58** for transfer of project alongwith a fee amounting to Rs. 5,000/- only through e-payment or e-challan or challan or demand draft;
- (ii) he must possess a valid licence and there should not be any deviation from the approved plan/drawings of the project;
- (iii) Director shall grant an opportunity of being heard to all buyers, prospective buyers, Resident Welfare Association or other stake holders regarding intent of such transfer.
- (iv) he shall not be refunded Fee and service charges as paid by him;
- (v) Security shall be refunded to the promoter as and when the same is paid by the promoter buying the project. Security paid in the form of demand draft by the original promoter may, at his option be adjusted in favour of the promoter buying the project;
- (vi) The promoters (both the seller and buyer) shall obtain permission to sell and buy the project under section-118 of the Himachal Pradesh Tenancy and Land Reforms Act, 1972 wherever applicable;
- (vii) The promoter buying the project must possess a valid Registration Certificate;
- (viii) The promoter buying the project shall apply in **Form-59** alongwith application fee amounting to Rs. 5,000/- only through e-payment or e- challan or challan or demand draft;

- (ix) Licence of the promoter transferring the project shall be cancelled;
- (x) Licence to the promoter buying the project shall be granted on **Form-60** after obtaining 100% security (Development Charges);
- (xi) An agreement to the effect of sale and purchase entered shall be submitted to the Director;
- (xii) An agreement to the effect that all assets and liabilities shall be transferred to promoter buying the project shall be submitted to the Director; and
- (xiii) The promoter buying the project shall not change the drawings/ plans of project without the approval of the Director.”

22. Substitution of rule 63.—For rule 63 of the said rules, the following rule shall be substituted, namely:—

- “63. Fee for settlement of dispute to rectify the defects or change,- (1) No addition or alteration in the approved project after the grant of license shall be carried out by the promoter, without consent of the buyer(s), whether possession has been handed over or not.
- (2) In case of addition or alteration in the project, after taking consent of the buyer(s), the Promoter shall submit the revised project plans to the Director on simple application highlighting the proposed changes in the project via-a-vis original approved project alongwith fee @ 5 % of licence fee. The Director after affording reasonable opportunity of being heard to the buyer(s) and the general public having an interest/concern in the project and after obtaining ‘No Objection Certificate’ from the buyer(s), shall grant approval to the revised project, subject to the condition that such revision shall not exceed the period of validity of the licence granted under sub-section (3) of section 78p of the Act.
- (3) No addition or alteration in the approved project shall be carried out by the buyer, in case possession has been taken over by the buyer.

23. Substitution of rule 68.— For rule 68 of the said rules, the following rule shall be substituted, namely:—

- “68. Deposit of service charges, Utilization of Development Fund,-(I) Every promoter shall deposit service charges @ Rs. 200/- per M² of the covered area proposed to be developed by him as residential, commercial or industrial (excluding the area used by the public for general purposes) into a colony in two equal installments, the first installment shall be deposited within sixty days (two months) from the date of grant of licence and the second installment shall be deposited within six months from the date of grant of licence. Service charges can be deposited in the shape of Demand Draft or e-payments.
- (2) The Development Fund received in the shape of demand draft shall, in addition to the purpose specified in sub-section (4) of section 78zd of the Act, shall be utilized by the Director for,—

- (i) the up-gradation and modernization of technology in town planning, housing and urban affairs;
- (ii) providing training facilities in urban management, housing and town and country planning;
- (iii) organizing and participating in seminars, workshops and conferences on town and country planning, housing, urban affairs and urban management within and outside the country; and
- (iv) development of affordable housing by the Government through Public Housing Government Agency as and when required:

Provided that for the purpose of sub-section (1) of section 78zd of the Act, the net covered area, shall mean the net covered area available for development of apartments or buildings and shall not include the area under circulation, parks, community places and open spaces.

24. Amendment of Form 11.—In Form 11 appended to the said rules,—

- (a) for the first para, the following para shall be substituted, namely:—

“I/we hereby apply for permission to undertake / carry out the sub-division/ development of land in Khata No.....Khatauni No..... Hadbast No..... Mauja/ Mohal No.Khasra No.....measuring..... square Meter, over which I/We possess the necessary ownership rights, situated at Street/ Road/ Ward No..... Block No..... Plot No..... of Scheme..... (Name of the Scheme, if any) Village.....Post Office..... Tehsil..... District..... Himachal Pradesh.”, and

- (b) in the end, the following line shall be inserted, namely._
“e-mail address.....”.

25. Amendment of Form 12.— In Form 12 appended to the said rules,—

- (a) for the first para, the following para shall be substituted, namely:—

I/we hereby apply for permission to erect/ re-erect, to make addition or alteration, to undertake repairs to a building on a piece of land in Khata No.....Khatauni No..... Hadbast No..... Mauja/ Mohal No.Khasra No.....measuring..... square Meter, over which I/We possess the necessary ownership rights, situated at Street/ Road/ Ward No. Block No..... Plot No..... of Scheme..... (Name of the Scheme, if any) Village.....Post Office..... Tehsil..... District..... Himachal Pradesh; and

- (b) in the end after the words “ Phone No.....”, the following line shall be inserted, namely._
“e-mail address.....”.

26. Amendment of Form 17.—In Form 17 appended to the said rules,—

(a) for the first para, the following para shall be substituted, namely:—

“I/we hereby apply for permission to undertake / carry out the sub- division/ development of land in Khata No.....Khatauni No..... Hadbast No..... Mauja/ Mohal No.Khasra No.....measuring..... square Meter, over which I/We possess the necessary ownership rights, situated at Street/ Road/ Ward No..... Block No..... Plot No..... of Scheme..... (Name of the Scheme, if any) Village.....Post Office..... Tehsil..... District..... Himachal Pradesh.”and

(b) in the end; and after the words “ Phone No.....”, the following line shall be inserted, namely.—
“e-mail address.....”.

27. Amendment of Form 23.—In Form 23 appended to the said rules.—

For the word, sign and figures “Form-28” the word, sign and figures “Form-23” shall be substituted.

28. Amendment of Forms 34 and 35.—In the existing Forms 34 and 35 appended to the said rules,

- (a) for the words and sign, “I/We beg to” the words and sign “I/We hereby” shall be substituted, and in the end, the following shall be inserted, namely :-
“e-mail address.....”and
- (b) at serial number 5 of **Form 35** after the words and bracket “list of Director(s)” the words and bracket “or Association of Persons with the list of persons” shall be inserted.”.

29. Substitution of Form 36.—For the existing Form 36 appended to said rules, the following Form shall be substituted, namely:—

“TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT HIMACHAL PRADESH

**FORM-36
(See rule 41 (2))
REGISTRATION CERTIFICATE
(FOR PROMOTER)**

File No. Shimla, Dated
Status of the Applicant:
Registration No. Date of Issue Valid upto.
Due date of Renewal: Renewed upto
Name of Promoter:
Permanent Address:

Affix latest stamp size photograph duly attested

Correspondence Address:

E. mail.....Phone No.

1. This Certificate entitles a Promoter to apply for grant of Licence to develop a colony and not grant him permission to carry out any development of colony without obtaining Licence under section-78p of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977.
2. This Certificate does not entitle the Promoter for issuance of advertisement, brochures, host website etc. with regard to sale of plots/ apartments unless Promoter has obtained a Licence under section-78p of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977.
3. The undersigned has the right to withdraw or cancel this Certificate at any time during the tenure of Registration, if registered Promoter has given any wrong information in his application for Registration or violates the provisions of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 and rules made thereunder.

(Name)

Director,

Town and Country Planning Department,
Himachal Pradesh, Shimla.

Phone No.....”

30. Substitution of Form 37.—For the existing Form 37 appended to the said rules, the following form shall be substituted, namely:—

“TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT HIMACHAL PRADESH

FORM-37

(See rule 41 (2))

**REGISTRATION CERTIFICATE
(FOR ESTATE AGENT)**

File No..... Dated.....

Status of the Applicant:

Registration No. Date of Issue..... Valid upto.....

Due date of Renewal: Renewed upto ...

Name of Estate Agent:

Permanent Address:

Correspondence Address:

E. mail.....Phone No.

Affix	latest
stamp	size
photograph	
duly attested	

1. The Certificate entitles an Estate Agent for conducting business of sale of lands/ plots in the State of Himachal Pradesh.
2. The undersigned has the right to withdraw or cancel this Certificate at any time during the tenure of Registration, if the registered Estate Agent has given any wrong

information in his application for Registration or violates the provisions of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 and rules made thereunder.

(Name)
Director,
Town and Country Planning Department,
Himachal Pradesh, Shimla.
Phone No.....”.

31. Amendment of Form 38 and 39.—In Form 38 and 39 appended to the said rules, for the words and sign, “I/We beg to” the words “I/We hereby” shall be substituted, and in the end the following shall be inserted, namely:—
“e-mail address.....”

32. Substitution of Form 42, 47 and 51.—For the existing forms 42, 47 and 51 appended to the said rules, the following Forms shall be substituted, namely:—

**“TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT
HIMACHAL PRADESH**

**FORM – 42
(See rule 44(3))**

**REGISTER FOR KEEPING RECORD OF THE LICENCE GRANTED UNDER
SECTION 78p OF THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING
ACT, 1977 (ACT NO. 12 OF 1977) BY THE DIRECTOR**

Sr. No.	Name of Licencee	Licence No.	Address of Licencee with Mobile Number and e-mail ID	Name and style of Project	Description of land for which Licence has been issued	Fee paid Rs. - P.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.

Detail of Bank guarantee or security (development charges)	Detail of service charges paid	Date of issue of Licence	Date on which Licence expires	Date of renewal with period of renewal	Detail of Licences refused	Detail of shelter fee	Remarks

8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.

Director
Town and Country Planning Department,
Himachal Pradesh, Shimla.
Phone No.....

FORM -47
(See rule 51)

APPLICATION FOR GRANT OF LICENCE

To

The Director,
Town and Country Planning Department,
Himachal Pradesh, Shimla.

Sir,

Affix latest stamp
size photograph
duly attested

I/we hereby wish to apply for the grant of Licence to set up a Colony having name and style of project..... in Khata No.....Khatauni No..... Hadbast No.....Mauja/ Mohal No.Khasra No.....measuring..... square Metres Tehsil.....District..... Himachal Pradesh.

1. The requisite particulars are as under:—

(i) Status of the applicant, whether individual or Company or Firm or Association of Persons or Co-operative Society or joint family.....

(ii) In case of individual or Association of Persons or joint family:—

- (a) Name
- (b) Father's Name
- (c) Occupation
- (d) Permanent Address

(iii) In case of Firm or Co-operative Society or Company:—

- (a) Name
- (b) Address
- (c) Copy of Registration Certificate.....
- (d) Major activities.....
- (e) Name and Address of Partners/ Chief Executive/ Full time Directors.....

(iv) Whether applicant is Income Tax payee/ assesses, if so, give Permanent Account Number (PAN) No.....

- (v) Name and address of the Bank or Banker with which Account in terms of section 78 r of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) will be maintained.....
- (vi) Particulars about financial position:—
- (a) Latest audited Accounts in the case of Company/ Firm/Association of Persons/ Co- operative Society/ a joint family; and
- (b) Furnish Income Tax returns of the preceding 3 years.
- (vii) Statement of affairs clearly indicating the detail of Assets and Liabilities duly certified by the Chartered Accountant.
- (viii) Whether the applicant had ever been granted permission to set up a Colony or Building or Apartment under any other law, if yes, details thereof.....
- (ix) Whether the applicant has ever established a Colony or is establishing a Colony, if, yes details thereof.....
- (x) Agency to take up external development works.....
.....(Self / Local Authority / Development Authority).
- (xi) Agency to take up internal development works.....
..... (Self / Local Authority / Development Authority).
- (xii) Any other information, the applicant may like to furnish:—
.....
.....
2. The following Plans, Drawings and other documents are submitted, namely:—
- (i) a copy of latest Jamabandi, not being more than 6 months old, in original showing the title of the Promoter in the land under the colony or apartment or building.
- (ii) a copy of latest original tatima, not being more than 6 months old, showing Khasra number(s), description and area of land in question, abutting path with its width as well as adjoining Khasra numbers falling on all the outer limits/ boundaries of the land in question. The land applied for is shown in red, in the tatima.
- (iii) three sets of Location Plan in the scale of 1:1000 showing North direction, indicating the land in question, showing main approach road(s), name of road(s) on which the property and boundaries abuts, important public buildings like hospital, school, cinema, petrol pump, existing land uses / building uses surrounding the land.
- (iv) three sets of Site Plan in the scale of 1:200 showing North direction and all the boundaries of land in question, abutting path with its width, natural features like

- nullahs, ponds, trees, slopes, contours at an interval of 5.00 Metre if the land is undulated, high tension lines passing through or adjoining the land, existing roads, highways showing the right of way, railway lines, airports with their specification(s) and boundaries, showing details of utilities and services like water supply, drainage, sullage, sewage, sewerage alongwith disposal of drainage, sullage, sewage, position of septic tank, soak pit, rain harvesting tank, electric and telephone poles, showing manner and site for muck disposal and all such other matters which need to be coordinated with the adjoining area.
- (v) for sub-division of land into plots, three sets of Drawings in the scale of 1:100 showing North direction, dimensions and area of plots, internal roads, setbacks, parks and open spaces, community buildings such as school, dispensary, post office, bank etc. and all development proposals including a general report made so as to make scheme self explanatory. In case of group housing colony shall show the area and shall reserve 10% plotted area of the project or 10% of the total apartments, as the case may be, having above 30,000 square metres of area for Economically Weaker Sections and Low Income Groups of Society, but where the total area of the project is between 5,000 to 30,000 square metres, the promoter shall reserve 10% of plotted area and 10% of total number of apartments for such Economically Weaker Sections and Low Income Groups of Society or shall pay the shelter fee in lieu of such plots or apartments.
 - (vi) Promoters developing a housing colony of any size shall have to show and reserve 15 % of the plotted area and 15 % of the total number of apartments and 15% of the total number of Luxurious Dwelling Units, as the case may be in favour of Bonafide Himachalis.
 - (vii) In case the Promoter does not wish to provide the Luxurious Dwelling Units then he shall pay shelter fee to the Director by way of a demand draft or e-payment, as specified under sub-section (8-a) of section 78p of the Act, in lieu of reservation of 15% of the Luxurious Dwelling Units to be reserved for Bonafide Himachalis as per rules.
 - (viii) for construction of building, apartment, colony etc., three sets of Drawings in the scale of 1:100 showing North direction, dimensions and area of building, apartment, colony etc. and other architectural details and specifications of proposed building, apartment, colony and all development proposal including general report etc. alongwith schedule of built up and open area, set backs, area calculation sheet of each plot or apartment and any other information or document or Plan or Design, as may be required by the Director;
 - (ix) an explanatory note explaining the salient features of the proposed colony, in particular the source of whole some water supply arrangements and site for disposal and treatment of storm and sullage water. Detailed specifications and designs of water supply schemes, storm water, sullage, sewage and sewerage with estimated costs of each component with cost analysis thereof.
 - (x) three sets of Drawings showing the cross-sections of the proposed roads indicating, in particular the width of the proposed drainage ways, cycle tracks and footpaths, green verges, position of electric poles, telephone poles and of any of other works connected with such roads. These Drawings shall indicate the position of sewers, storm water channel, water supply and any other public health services.

The detailed specifications and designs of roads, works and component wise estimated cost with cost analysis thereof.

- (xi) one set of detailed specifications and structural design of buildings or apartments with the detailed component wise estimated cost of buildings or apartments and an undertaking in the shape of affidavit regarding the structural design and construction thereof;
- (xii) one set of detailed specification and design for electric supply including street lighting with component wise estimated cost with cost analysis of each component.
- (xiii) an undertaking in the shape of affidavit to the effect that while constructing the building or apartment, the Promoter shall abide by and conform to the Himachal Pradesh Public Works Department's specification(s) for the quality of material to be used and quality of constructions.
- (xix) a note indicating the type of development proposed i.e. land use or building use, namely residential or commercial or industrial or public and semi-public etc;
- (xv) name and qualification of Engineer or Architect or Town Planner and the consent to execute the development works where the Promoter himself does not possess the qualification as prescribed under clause (b) of sub-rule (1) of rule 42 of these rules.
- (xvi) Document(s) showing Managerial and Financial Capability of Promoter.

3. I/We hereby enclose further the following documents, namely:—

- (i) Application in Forms 11 and 12.
- (ii) Check List as per Appendix 7.
- (iii) Receipt in the shape of e-Challan or Challan or e-payment or Demand draft drawn in favour of the Director amounting to Rs.....only (Rsonly) calculated at the rate of Rupees one hundred per square Metre of plot area as licence fee in favour of the Director.
- (iv) A copy of the latest statement of annual accounts duly audited by a Chartered Accountant in the case of a Company or a Firm or a Co-operative Society and a joint family. Disclosure of the account maintained alongwith the name of the Bank in the case of an individual.
- (v) Income Tax returns of the proceeding 3 years. In the case of a new Company or a new Firm, an attested copy of Permanent Account Number (PAN) alongwith Income Tax returns of preceding 3 years of any one of the Director(s) of the Company or Firm.

4. It is further submitted that I /we may be exempted from providing the following amenity or amenities in the proposed Colony and an explanatory note, in duplicate alongwith plans marked A.B.C. (so on) as to why the said amenity or amenities are not required to be provided in the Colony are enclosed herewith:—

- (i)

(ii)

(iii)

5. I/We solemnly affirm and declare that the particulars given in para 1 to 4 above are correct to the best of my/our knowledge and belief.

Enclosers: As above

Yours faithfully,

Dated:.....

Place:.....

Signature of Applicant(s)
alongwith full Name(s)
Phone No.

e-mail address.....”.

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT HIMACHAL PRADESH

FORM-51 (See rule 54 (1)) LICENCE

File No.....

Dated.....

Registration No.

Valid upto.....

Name of Promoter/ Licencee:

Status of the Promoter/ Licencee:

Permanent Address:

Correspondence Address:

E. mail.....Phone No.

Project Name/ Style.....

Description of land:

Khata No.....Khatauni No....., Hadbast No.....Khasra No.Measuring.....

squareMetresMohal/Mauza.....Tehsil.....District.....State.....

.....

Licence No..... Date of Issue..... Valid upto.....

Due date of Renewal: Renewed upto

Affix latest
stamp size
photograph
duly attested

This Licence is granted for the aforesaid project in accordance with the project plan/ drawings approved vide No.dated..... subject to the condition that the undersigned has right to withdraw or cancel this Licence at any time during its tenure, if the Licencee/Promoter has given any wrong information in his application or violates the provision of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 and rules made thereunder.

(Name)

Director

Town and Country Planning Department,
Himachal Pradesh, Shimla.

Phone No.....

Copies to:-”

33. Amendment of Forms 52 and 57.—In Forms 52 and 57 appended to the said rules, for the words and sign, “I/We beg to” the words “I/We hereby” shall be substituted, and in the end the following shall be inserted, namely :—
“e-mail address.....”

34. Insertion of Forms 58 , 59 and 60.—After Form-57 appended to the said rules, the following new Forms 58, 59 and 60 shall be inserted, namely:—

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT
HIMACHAL PRADESH**

FORM-58

(See rule 56-A)

APPLICATION FOR TRANSFER OF PROJECT

Name of Transferor Promoter.....
Registration No..... Valid upto.....Licence No.....
Date of Issue..... Valid upto.....
Permanent Address:
Correspondence Address:
E. mail.....Phone No.....Project Name/ Style
Description of land: Khata No.....Khatauni No....., Hadbast No.....
Khasr No.....Measuring.....square Metres Mohal/Mauza.....
Tehsil.....District.....State.....
Present status of project.....
Reasons for transfer.....
Whether permission under section-118 of the Himachal Pradesh Tenancy and Land Reforms Act, 1972 to transfer the project required.....
If yes (copy enclosed).....
Agreement of Sale.....
Fee paid through e-payment or e-Challan or Challan or Demand draft drawn in favour of the Director.....

Name of Promoter/(Transferor)

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT HIMACHAL PRADESH

FORM-59

(See rule 56-A)

APPLICATION FORM TRANSFEREE PROMOTER

Name of Transferee Promoter.....

Registration No. Valid upto.....
 Photo copy of Licence
 Permanent Address:
 Correspondence Address:
 E. mail..... Phone No.
 Copy of PAN Card alongwith Income Tax Returns for the last three years Statement of affairs clearly indicating the detail of Assets and Liabilities duly certified by the Chartered Accountant..... Financial and Managerial Capacity of the Promoter to develop the colony /apartment..... Whether Project Name/ Style will remain the same..... If no, then Name/ Style of proposed project Whether permission under section-118 of the Himachal Pradesh Tenancy and Land Reforms Act, 1972 required.....
 If yes (copy enclosed)..... Description of land: Khata No..... Khatauni No..... Hadbast No.
 Khasra No. Measuring..... square Metres Mohal/Mauza.....
 Tehsil..... District..... State..... Income Tax Returns for last three years..... Present status of project.....
 Reasons for transfer.....
 Fee paid through e-payment or e-Challan or Challan or Demand draft drawn in favour of the Director.....
 Agreement of Sale.....

Name of Promoter/(Transferee)"

**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT
HIMACHAL PRADESH**

FORM-60

(See rule 56-A)

LICENCE AFTER TRANSFER OF PROJECT

File No..... Dated.....
 Registration No. Valid upto.....
 Name of Transferor Promoter.....
 Name of Transferee Promoter.....
 Status of the Transferee Promoter
 Permanent Address:
 Correspondence Address:
 E. mail..... Phone No.
 Project Name/ Style
 Description of land: Khata No..... Khatauni No....., Hadbast No..... Khasra No. Measuring..... Square Metres, Mohal/Mauza.....
 Tehsil..... District..... State.....
 Licence No..... Date of Issue..... Valid upto.....
 Due date of Renewal: Renewed upto

Affix latest
stamp size
photograph
duly attested

This Licence is granted for the aforesaid project in accordance with the project plan/drawings approved vide No.dated..... subject to

(Name)

*Town and Country Planning Department,
Himachal Pradesh, Shimla.*

Phone No.....

35. Substitution of Appendix-1.—For the existing Appendix-1 appended to the said rules, the following Appendix shall be substituted, namely:—

(See rules 13 and 14)

I. Application for permission:—

After the boundaries of the land in question are marked, the applicant shall make an application in Forms 11 or 12, as the case may be addressed to the Director and such application shall be accompanied by such documents as specified in Forms 11 or 12.

II. The minimum Plot Area, minimum Set Backs and maximum Floor Area Ratio (FAR) shall be as under:-

Sl. No.	Description and Minimum Plot Area	Minimum Set Backs (in Metre)				Maximum Floor Area Ratio	Maximum Height in Metres*
		Front	Left	Right	Rear		
1	2	3	4	5	6	7	8
Residential Use							
1.	Detached Houses						
	(i) 150 M ² to 250 M ²	2.00	1.50	1.50	1.50	1.75	21.00
	(ii) Above 250 M ² to 500 M ²	3.00	2.00	2.00	2.00	1.75	21.00
	(iii) Above 500 M ²	5.00	3.00	3.00	2.00	1.75	21.00
2.	Semi-detached Houses with common wall on one side						
	Upto 120 M ²	2.00	1.50	1.50	1.50	1.75	21.00
	Above 120 M ² to 250 M ²	2.00	1.75	1.75	1.75	1.75	21.00
3.	Row Houses with common wall on two sides						
	90 M ² to 120 M ²	2.00	Nil	Nil	1.50	1.75	18.00
Commercial Use							

	may also have Restaurant, Fast Food, Outlet, Pubs, Health Spas/ Centers, Hotels and other Re-creational activities. The shopping center may have Retail Outlet, Video Games, Parlours, Bowling Alleys, Health Centers, Shopping Malls, Office space.						
-	Note:— 1.00 ECS (Equivalent Car Space) shall mean as under:- (i) For parking in open = 23 M ² (ii) For parking in stilts or ground floor = 28 M ² (iii) For parking in basement floor = 32 M ²						
7.	Multi level parking						
	(i) 500 M ² to 1500 M ²	5.00	3.00	3.00	3.00	1.75	21.00
	(ii) Above 1500 M ² to 4000 M ²	10.00	5.00	5.00	5.00	1.75	21.00
	(iii) Above 4000 M ²	12.00	7.50	7.50	6.00	1.50	21.00
Other Uses including public & semi –public, educational buildings, police/fire-stations, medical, community hall, library / religious buildings, etc.							
1.	(i) 250 M ² to 500 M ²	3.00	2.00	2.00	2.00	2.00	21.00
	(ii) Above 500 M ² to 1000 M ²	5.00	2.00	2.00	3.00	1.75	21.00
	(iii) Above 1000 M ² to 5000 M ²	10.00	5.00	5.00	5.00	1.50	21.00
	(iv) Above 5000 M ²	15.00	7.50	7.50	7.50	1.50	21.00

*Note.—The Maximum height of building further be depicted by the General Regulation clause No 2.

Industrial Use

Sl. No.	Type of Industry and Minimum Plot Area	Minimum Set Back in Metres				Maximum FAR	Maximum Height in Metres from Mean Sea Level upto 1000M	Maximum Height in Metres from Mean Sea Level above 1000M
		Front	Left	Right	Rear			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Small Scale Industries 250 M ² to 500 M ²	3.00	2.00	2.00	2.00	1.75	15.00	12.00
2.	Service/Light scale Industries Above 500 M ² to 1000 M ²	5.00	2.00	2.00	3.00	1.50	15.00	12.00
3.	Medium Scale Industries Above 1000 M ² to 5000 M ²	10.00	5.00	5.00	5.00	1.25	20.00	15.00
4.	Large and Heavy Scale	15.00	7.50	7.50	7.50	1.00	20.00	15.00

Industries Above 5000 M ²								
--	--	--	--	--	--	--	--	--

III. General Regulations:

The following provisions shall be applicable where no specific mention is made, namely:—

- Every plot should abut with path having 3.00 Meter width. In case the width is on lesser side, the applicant has to surrender land to make it 3.00 Metre wide.
- The height of a building shall further be related to the width of abutting path:—

For path less than 3.0M and non-vehicular	- 10 Metres
For path less than 3.0M but vehicular	- 13 Metres
For path between 3.0M to 5.00M	- 15 Metres
- Maximum acceptable slope for development shall be 45 degrees.
- Maximum height of plinth level shall be 2.00 Meters.
- One parking floor shall be mandatory wherever feasible. Maximum height of parking floor shall be 3.00 Metres for residential use and 4.00 Metres for other uses. Shear walls shall be constructed on all the three sides of parking floor, so that it does not behave as a soft storey.
- In case, space as per requirement for parking is available in open, over and above the set backs, condition of parking floor shall not be insisted. The closed floors in a building at any level, if proposed and feasible for parking may be converted into parking floors. However, only one parking floor shall be exempt from Floor Area Ratio (FAR), subject to the height of building restriction and structural stability.

Though, one parking floor is mandatory yet second parking floor can be constructed which will be optional. Here too only one parking floor shall be exempt from Floor Area Ratio (FAR), subject to the height of building restriction and structural stability. Fee for parking floor(s) shall have to be payable in all cases.
- Every room used or intended to be used for the purpose of an office or for habitation in any building shall have a height of minimum 2.75Meters and maximum 3.50 Meters measured from the surface of floor to lowest point of the ceiling (bottom of slab). The chimneys, elevators, poles, tanks and other projections not used for human occupancy may extend above the prescribed height limits. The cornices and window sills may also project into any required Set Backs.
- Sloping roof shall be mandatory in hill areas (As per the URDPFI Guidelines, 2014 and National Building Code, 2005 hilly areas is any area above 600 m in height from mean sea level, or any area with average slope of 30°) which may be CGI, GI sheet or slate roof with facia.
 - The roof shall be painted with post office red or forest green or natural roofing material such as slates. Height of sloping roof zero at eaves and maximum **2.75**

Metres at centre shall be permissible. The Dormer at suitable distance on either side of the roof shall be permissible subject to the condition that the ridge of Dormer shall be below the ridge line of main roof.

- (ii) Roof top @ 12 M² per 1 Kilo Watt peak (KWp) shall be used for Solar Photovoltaic (PV) installations.

9. Set Backs:—

- (i) Minimum front Set Backs from the line of controlled width of Highways and Himachal Pradesh Public Works Department's scheduled roads falling within the Planning Area/Special Area limits (excluding the land, included in the inhabited sites of a village as entered and demarcated in the Revenue record or on sites in notified Municipal or town area that are already built up) shall be 3.00 Metres.
- (ii) Minimum front Set Back from non-scheduled roads and Municipal roads shall be 3.00 Metres.
- (iii) Every building should have a clear means of access there to from a street or road. The competent authority may require the provisions of an access lane or access road within the site of any new building. Where for the purpose of this Regulation, it is necessary to determine the width of any road or street, the same shall be determined by the competent authority.
10. For the plots abutting Highways, Bye-pass and Himachal Pradesh Public Works Department's scheduled roads, No Objection Certificate (NOC) from the Himachal Pradesh Public Works Department shall be mandatory in the cases where plot is directly abutting to these roads and there is direct access through connecting bridge and by constructing ramps to such roads.
11. Maximum hill cut of 3.50 Metre height shall be permissible. No building shall be built to abut against an earth cutting including a toe wall supporting an earth cutting and Metre distance shall be maintained between building and toe wall etc.
12. Issuance of No Objection Certificate (NOC) for water supply and electricity and sewerage connection:—

(i)	Temporary	At plinth level
(ii)	Permanent	On completion of dwelling unit /floor /whole building.

13. Any subsequent deviations made in the building constructed after getting the plan approved and after grant of No Objection Certificate (NOC) issued by the Department shall entail the entire building unauthorized and NOC so issued shall be withdrawn and the services shall be disconnected.
14. Adequate distance from the electric lines as per the requirement of Himachal Pradesh State Electricity Board Limited (HPSEB Ltd.) Rules shall have to be maintained. The No Objection Certificate (NOC) of the competent authority shall also be required, if HT/LT line is crossing through the site.
15. Minimum permissible distance between two Blocks constructed on a plot shall be 5.00 Metres.

16. The construction shall be allowed at distance of 3.00 Metre and 5.00 Metre from Nullah and Khud respectively.
17. No residential building shall be permissible on land having buildable width less than 5.00 Metres after leaving Set Backs.
18. No construction shall be allowed within a radius of 2.00 Metre from the existing tree and 5.00 Metres from the Forest boundary measured from the circumference of an existing tree.
19. Construction on sandwiched plots in Bazaar area shall be permissible for shops as per existing building lines, only in existing built up areas.
20. In new sub-division of land :—

(i)	Minimum width of pedestrian links to smaller cluster of plots, not exceeding 5 in number.	3.00 M.
(ii)	Minimum width of vehicular access, if number of plots is above 5.	5.00 M (with cul-de-sac) at the end.
(iii)	Minimum area for open/green space for the scheme having more than 5 plots.	10%
(iv)	Minimum area for soak pit etc. (irrespective of number of plots).	5% of the scheme area
(v)	Orientation of the plots shall be provided in such a manner so as to be in conformity with the integration of existing plots/infrastructure, wind direction, natural flow of surface drainage to allow un-obstructed rain water discharge.	-
(vi)	Layout of plots shall be governed by easy access having acceptable grades minimum 1 in 15 and which may not obstruct view or vista.	-

21. Permissible Area Standard/Norms for different parts of a Building shall be as under:—

Habitable room	Minimum floor area Minimum width	9.50 M ² 2.40 M
Kitchen	Minimum floor area Minimum width	4.50 M ² 1.80 M
Bath room	Minimum floor area Minimum width	1.80 M ² 1.20 M
Water Closet (WC)	Minimum floor area Minimum width	1.10 M ² 0.90 M
Toilet (WC+ Bath).	Minimum floor area Minimum width	2.30 M ² 1.20 M
Minimum width of corridor	For Residential use For Other uses	1.00 M 1.20 M
Minimum width of stairs	For Residential use For Other uses	1.00 M 1.50 M
Minimum width of treads without nosing.	For Residential use For Other uses	25 Centimeter wide for internal stairs. 30 Centimeter wide for internal

		stairs case.
Maximum height of riser	For Residential use For Other uses	19 Centimeter 15 Centimeter
Provision of spiral stair case	For Other uses except Residential use.	Provision of spiral stair case not less than 1.50 Metre dia with adequate head height for fire escape in addition to regular stair case.
Openings	For sufficient air and light, windows and ventilators should have minimum area equivalent to 1/6 th of Floor area.	
Projections over doors, windows and ventilators.	0.60 M	-
Balcony Projections	1.20 M wide Balcony complete open on two sides with restriction of 50 % of building frontage where minimum front Set Back is 3.00 M shall be permissible.	

22. The habitable basement and attic shall be counted as independent storey.
23. The Apartments and Colonies shall be dealt with as per Regulations contained in Appendix-7. The powers for Registration of Promoters / Estate Agents and powers for issuance of Licences shall vest with the Director (TCP) only and none other authorities.
24. Though minimum area of plot has been defined in Regulation II, yet the plots allotted by the Central or State Government under various Social Housing Schemes including Gandhi Kutir Yojana, Indira Awas Yojana, Rajiv Awas Yojana, Affordable Housing Schemes, launched by the Central or State Government, may be considered and permission accorded in relaxation of Regulations. However, the minimum area of plot for the persons belonging to the Economically Weaker Sections and Low Income Groups of society should not be less than 45 M² and 80 M² respectively.
25. Service floor wherever proposed for installation of plumbing and other services and to maintain the hygiene of habitable area in case of Commercial/ Shopping Complex and Tourism Unit. Service floor, wherever proposed shall have height restriction of 2.10 Metres and this floor shall not be counted in the FAR. However, the overall height restriction of building will remain the same.
26. Re-construction of existing buildings:—
- Regulations regarding re-construction of houses/ buildings in the existence shall be on predominantly existing building lines, provided minimum width of road as per Rules is available and roof projections, sun shades shall be permitted over streets or paths, as the case may be.
27. Change of Land Use:—
- Change of existing land use for Residential, Commercial, Public and semi-public and Industrial, shall be on existing pattern of development and site conditions subject to the conditions that where basic services like paved roads, drainage, water

supply, sewerage disposal, electrical supply line, street lighting etc. do not exist, change of land use or development of land shall not be permitted unless the applicant undertakes that these services shall be provided at his own cost.

28. Relaxation in set backs, height of floors and building may be allowed in case of Government projects in the public interest. However, in case of private construction, relaxation in set backs and height of floors only may be considered by the Competent Authority keeping in view of site condition.
29. In case of any clarification with reference to any proviso or if there is no any specific provision, the provisions as envisaged in the Urban and Regional Development Plans Formulation and Implementation Guidelines, 2014 of the Government of India or the National Building Code of India, 2005 shall have to be adhered to.
30. Firefighting provisions and specification shall be as per National Building Code of India, 2005.

36. Amendment of Appendix -3.—In Appendix-3 appended to the said rules, in Regulation 11, in clause (ii) for the figure “8.6.2”, the figure “4.6.2” shall be substituted.

37. Amendment of Appendix-4.—In Appendix-4 appended to the said rules, in Regulation 11, in sub-regulation 11.1, after clause (f), the following new clause shall be inserted, namely:—

“(g) Roof top @ 12 M² per 1 Kilo Watt peak (KWp) shall be used for Solar Photovoltaic (PV) installations.”

38. Amendment of Appendix -5.—In Appendix-5 for the word “exist” the word “exit” shall be inserted.

39. Amendment of Appendix -7.—In Appendix-7 appended to the said rules,—

(a) Regulation 4 shall be substituted, namely:—

“Apartment shall be allowed upto 45⁰ slopes.”

(b) for regulation 5, the following regulation shall be substituted, namely:—

“ 5. Land Use structure of a Colony:—

Sr. No.	Land Use	Percentage of Total Area
1.	Area under Apartments	30-35 %
2.	Commercial	02 -03 %
3.	Public and Semi- Public	06 -10 %
4.	Traffic and Transportation	10-15 %
5.	Parks and Open Spaces	10-15 %
6.	Area under Set Backs, pavement, plantation and landscaping etc.	Balance
-	Total	100 %”

Provided that Director may, for the reasons to be recorded in writing revise the percentage prescribed above keeping in view the location of the colony/project.”

(c) for regulation 6, the following regulation shall be substituted, namely:—

“Means of Access

(i) The minimum access/approach from main road to the project site for construction of colony or apartments with a population of 1000 persons shall not be less than 5.00Metres and for population above 1000 persons shall not be less than 6.00Metres.

However, in case of low-rise, low-density and isolated vacation group housing projects an access / approach not less than 3.0 Metres can be considered. Such a project shall have an overall F.A.R. of not more than 1.0 and maximum building height of 10M.

(ii) Width and length of means of internal access for Colonies shall be as under:-

(a) For plain areas:—

Sr. No.	Width (in Metre)	Length upto (in Metre)
1.	5.00	250
2.	7.50	400
3.	9.00	1000
4.	12.00	Above 1000

(b) For hilly areas:—

Sr. No.	Width (in Metre)	Length upto (in Metre)
1.	5.00	400
2.	7.50	Above 1000

(iii) Promoter shall endeavor to provide footpaths within the prescribed width of roads/lanes as above alongwith the main roads/lanes.”

(d) for regulation 8, the following regulation shall be substituted, namely:—

“Maximum Floor Area Ratio (FAR) shall be 1.75.”,

(e) In regulation-10 after the words, sign and figure “minimum of 3.00 M.” the words, sign and figure “All the projections of the Apartments including any appurtenant shall be at a minimum distance of 1.00 M. from footpath or 2.00 M. from the roads/ lane.” shall be inserted.”.

(f) In regulation 13,—

(a) in clause (ii) for the figure, “8.6.2”, the figure “4.6.2” shall be substituted.; and

(b) after clause (iii), the following new clause, shall be inserted , namely:-

“(iv) Adequate system of fire hydrants/ fire fighting systems to the satisfaction of Director General, Fire Services or Chief Fire Officers or the District Level Fire Officer, as the case may be, shall be required.”;

(g) for regulation 25, the following regulation, shall be substituted, namely:—

“25. Preservation of the Natural Hill Profile:

Promoter shall endeavor to develop the colony along the slopes of hill without much disturbance to the natural hill profile. In no case hill cut at any level shall not exceed 3.50Metres.”

(h) for regulation 27, the following regulation shall be substituted, namely:-

“27. Urban and Regional Development Plans Formulation and Implementation (URDPFI) Guidelines.

In case of any clarification with reference to any proviso or if there is no any specific provision, the provisions as envisaged in the Urban and Regional Development Plans Formulation and Implementation (URDPFI) Guidelines, 2014 of the Government of India or the National Building Code,2005 of India shall have to be adhered to.”

40. Amendment of Appendix -8.—In Appendix-8 appended to the said rules, in regulation 5,—

(a) for clause (iv), the following new clause shall be substituted, namely:—

“(iv)No construction shall be raised within a distance of 3.00 Metre from the edge of the roads in respect of village roads.”

(b) for clause (vi), the following clause shall be substituted, namely:—

“(vi)Minimum Set Back of 3.00 M from the controlled width of National Highways, State Highways and Scheduled Roads under the Himachal Pradesh Road Side Land Control Act, 1968 shall be kept.”

(c) for clause (ix), the following clause shall be substituted, namely:—

“(ix)The applicant shall endeavor to develop the colony along the slopes of hill without much disturbance to the natural hill profile. In no case hill cut at any level shall not exceed 3.50 Metres”; and

(d) in regulation 6 for clause (iii), the following clause shall be substituted, namely:-

“(iii)In case of any constraints as per the site conditions in maintaining set backs, or any other regulations the Director or the concerned officer vested with the powers of the Director may relax the same. In case of any clarification with reference to any proviso or if there is no any specific provision, the provisions as envisaged in the Urban and Regional Development Plans Formulation and Implementation (URDPFI) Guidelines, 2014 of the Government of India or the National Building Code of India shall have to be adhered to.”

41. Substitution of Appendix -9.—For Appendix-9 appended to the said rules, the following appendix shall be substituted, namely:—

**“ APPENDIX. 9
(See rules 13 and 14)**

REGULATIONS FOR INSTALLATION OF COMMUNICATION TOWERS.

The Policy communicated by the Department of Information Technology, Govt. of Himachal Pradesh Shimla shall be applicable in toto in all the Planning Areas and Special Areas in the State of Himachal Pradesh subject to the condition that minimum set backs as applicable for residential buildings in that Planning Area or Special Area shall be applicable, in case tower is installed on ground. A Structural Stability Certificate of the building shall be mandatory for roof top towers and towers erected on ground.”

42. Amendment of Appendix -10.—In Appendix-10 appended to the said rules,—

- (a) in regulation 4, for the existing proviso, the following proviso shall be substituted, namely:—

“Provided that the Architects registered with the Council of Architecture, New Delhi under the Architects Act, 1972 the Engineers registered with the Institution of Engineers (India), Kolkata and the Planners registered with the Institute of Town Planners (India) New Delhi shall not be required to be registered under these rules. However, such professionals shall be required to get empanelled with the Director without paying any fees. These professionals once empanelled shall not require any renewal of empanelment.”

- (b) in regulation 5, after second proviso, the following new proviso shall be added, namely:—

“Provided further that the Architects, Engineers and Planners registered with the Council of Architecture, New Delhi under the Architects Act 1972, the Institution of Engineers (India), Kolkata and the Institute of Town Planners (India), New Delhi respectively and empanelled with the Director shall only be suspended or cancelled by the said Institutions in which they are registered, on recommendations of the Director.”

By order,

Sd/-

Addl. Chief Secretary (TCP).